

**澄海区公共停车资源有偿使用项目
实施方案
(送审稿)**

广东晖达工程顾问有限公司

2025 年 11 月

澄海区公共停车资源有偿使用项目

实施方案

(送审稿)



晖达咨询

HUIDA ENGINEERING CONSULTATION

主管部门：汕头市澄海区城市管理和综合执法局

编制单位：广东晖达工程顾问有限公司

编制时间：2025 年 11 月

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：广东晖达工程顾问有限公司

住所：汕头市龙湖区长平路98号百脑汇生

活广场北塔楼901-904及928号房

(一照多址)

统一社会信用代码：91440500746286092K

法定代表人：胡岚

技术负责人：梅继龙

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，市政公用工程

证书编号：甲232024012037

有效期：2024年11月28日至2027年11月27日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会



工程咨询单位乙级资信证书

单位名称： 广东晖达工程顾问有限公司

住 所： 汕头市龙湖区长平路98号百脑汇生活广场北
塔楼901-904及928号房（一照多址）

统一社会信用代码： 91440500746286092K

法定代表人： 胡岚

技术负责人： 梅继龙

资信等级： 乙级

资信类别： 专业资信

业 务： 生态建设和环境工程

证书编号： 乙232024010175

有 效 期： 2024年08月30日至2027年08月29日



发证单位： 广东省工程咨询协会



项目编审人员情况

项目名称：澄海区公共停车资源有偿使用项目

主管部门：汕头市澄海区城市管理和综合执法局

编制单位：广东晖达工程顾问有限公司

资信证书：甲 232024012037（建筑、市政公用工程）

乙 232024010175（生态建设和环境工程）

项目审定：胡 岚 高级工程师、一级造价工程师

技术审核：梅继龙 高级工程师、咨询工程师（投资）、一级造价工程师

项目负责：辛雪玉 高级工程师

编制成员：陈曼娜 高级工程师、咨询工程师（投资）、二级造价工程师

林 媛 会计师

罗斌涛 助理工程师

黄朝锋 工程师、二级造价工程师

吴加驹 工程师

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目基本情况	1
1.2 项目转让方	2
1.3 投资估算及资金来源	3
1.4 编制依据	3
1.5 项目有偿使用范围及期限	6
1.6 项目有偿使用基本概况	9
1.7 项目运作方式	9
1.8 有偿使用权方案	10
1.9 经营主体的选择方式和应具备的条件	11
1.10 结论和建议	13
第二章 项目背景及实施必要性	16
2.1 项目背景	16
2.2 项目实施必要性	19
第三章 有偿使用主要内容	22
3.1 有偿使用范围	22
3.2 有偿使用内容及方案	28
3.3 投资估算	45
3.4 有偿使用期限	49
3.5 项目实施计划	49
第四章 有偿使用模式可行性论证	51
4.1 采用有偿使用模式法律法规和政策文件符合性	51
4.2 项目以有偿使用模式实施是合理的	53
4.3 项目以有偿使用模式实施具备市场可行性	53
4.4 有偿使用模式与政府和社会资本合作新机制的对比分析	67

第五章 有偿使用收入确定、调整和上缴	69
5.1 有偿使用权价格确定	69
5.2 有偿使用权价格调整	69
5.3 有偿使用权价格上缴	69
第六章 有偿使用选择	71
6.1 经营主体选择方式	71
6.2 经营主体选择标准	71
6.3 招标标的	73
第七章 有偿使用管理	75
7.1 监督管理	75
7.2 保证金保障	81
7.3 建设和运营评价	81
第八章 有偿使用合作协议主要内容	98
8.1 有偿使用合作协议基本要点	98
8.2 各方的一般义务	98
8.3 资产形成、归属及移交	99
8.4 衔接调整边界	100
8.5 退出机制	102
8.6 政府承诺和保障	104
第九章 风险识别与防控	105
9.1 风险因素识别	105
9.2 本项目风险分配分析	112
9.3 本项目风险分配结果	113
9.4 风险防范及控制	115
第十章 公共利益保障	118
10.1 收费定价	118

10.2 价格调整机制	118
第十一章 结论和建议	120
11.1 主要研究结论	120
11.2 建议.....	121
第十二章 附件附表	122
12.1 附件.....	123
12.2 附表.....	145

第一章 项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

澄海区公共停车资源有偿使用项目（以下简称“本项目”）。

1.1.2 项目主管部门

汕头市澄海区城市管理和综合执法局（以下简称“区域管局”）。

1.1.3 项目有偿使用范围

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，其中：一类停车泊位 4590 个，二类停车泊位 61 个，公共停车场停车泊位共 1666 个。扩建二期停车泊位 1799 个，其中：一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。

1.1.4 项目概况

1、已建成且计划升级改造停车泊位

已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，涵盖了澄海城区 46 条市政道路及红头船公园停车场、奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场。包括部分设备及配套升级改造、网络安全等级保护改造、系统扩容、收费标识升级改造、泊位标线更新等。

2、计划扩建二期停车泊位

计划扩建二期停车泊位 1799 个，涵盖了恒安路、阜安路等 21 条市政道路。包括设备及系统配套、网络安全等级保护、收费标识、泊位标线更新等。

1.1.5 项目实施背景

近年来，随着汕头市经济总量的稳步提升、城镇化率不断提高、城市空间不断拓展，城市停车难问题日益凸显；国务院办公厅于 2021 年 5 月转发《国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46 号），文件明确，城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。要求应加强规划引导，依据《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，区分不同城市及其不同区域的功能要求，按照差异化供给策略和集约紧凑发展模式，统筹空间利用，有效解决澄海区停车泊位供需矛盾，充分提升公共停车泊位共享使用效率，进一步推进澄海区公共停车资源盘活工作，提高停车资源利用效率，缓解澄海区停车难、治理停车乱现象问题，按照区委区政府工作部署，区城管局积极推进公共停车泊位资源有偿使用项目并计划通过《澄海区公共停车资源有偿使用项目实施方案》以转让有偿使用权的运作方式推进项目运营。

1.2 项目转让方

由区城管局作为本项目的转让方，统筹开展本项目具体工作：负责项目前期准备，编制项目概念性设计方案、有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书、有偿使用项目实施方案、有偿使用合作协议等；负责拟定项目实施方案，报区政府审定印发；委托招标代理机构编制招标文件；负责通过公开招标的方式选取经营主体，签订有偿使用合作协议；负责项目运营期的监管、绩效考核组织牵头工作；负责项目移交时的组织工作等。

1.3 投资估算及资金来源

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位，根据第三方出具的《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》（以下简称“《评估报告》”），本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元，最终以经营主体中标价格为准。

项目已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个和计划扩建二期停车泊位 1799 个的估算建设投资约为 4445.19 万元，建设期利息约为 764.68 万元，由中标经营主体自筹资金并投入建设。

综上，本项目经营主体估算总投资约为 20160.06 万元。

1.4 编制依据

1、《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正本，中华人民共和国主席令第八十六号）；

2、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2019 年修改，中华人民共和国国务院令 第 709 号）；

3、《中华人民共和国价格法》；

4、《中华人民共和国反垄断法》；

5、《中华人民共和国预算法》；

6、《政府定价目录》；

7、《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》；

8、《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82 号）；

- 9、《公共资源交易平台管理暂行办法》；
- 10、《财政部 发展改革委 住房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）；
- 11、《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）；
- 12、《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）；
- 13、《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）；
- 14、《国务院办公厅转发国家发展改革委、财政部关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》的通知（国办函〔2023〕115号）；
- 15、《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）；
- 16、《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60号）；
- 17、《广东省定价目录（2022年版）》；
- 18、广东省财政厅、广东省发展和改革委员会、广东省住房和城乡建设厅联合转发《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》（粤财综〔2017〕2号）；
- 19、《广东省发展改革委关于印发政府制定价格行为规则实施细则的通知》（粤发改规〔2019〕2号）；
- 20、《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》（粤发改规〔2022〕10号）；

21、《广东省人民政府办公厅关于印发广东省进一步加大力度支持民间投资发展实施方案的通知》（粤府办〔2023〕5号）；

22、《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈关于优化城市桥下空间功能、提升城市空间品质和利用效率的工作方案〉的函》（粤建城函〔2023〕384号）；

23、《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》；

24、《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》；

25、《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市交通环境提升工作方案的通知》（汕府办〔2023〕12号）；

26、《汕头市人民政府办公室关于印发汕头市清理盘活存量资产资源扩大有效投资工作方案的通知》（汕府办〔2023〕23号）；

27、《汕头市人民政府关于印发汕头市激发企业活力推动高质量发展的若干政策措施的通知》（汕府〔2023〕23号）；

28、《汕头市城市道路停车泊位管理规定》；

29、《汕头市机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（汕市发改〔2024〕299号）；

30、《汕头市人民政府关于印发〈汕头市公共资源有偿使用管理办法（试行）〉的通知》（汕府〔2025〕10号）；

31、《汕头市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

32、《汕头市澄海区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

- 33、《汕头市澄海区战略发展规划（2010-2030）》；
- 34、《汕头市澄海区综合交通运输体系中长期发展规划（2016-2035 年）》；
- 35、《澄海主城区道路实行有偿停车收费管理社会稳定风险评估报告》；
- 36、《澄海区公共停车资源有偿使用项目概念性设计方案》；
- 37、《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》；
- 38、《关于澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（澄发改〔2025〕74 号）；
- 39、转让方提供的其它基础资料。

1.5 项目有偿使用范围及期限

1.5.1 项目有偿使用范围

1、有偿使用权利范围

通过公开招标转让的方式转让澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。与经营主体签订有偿使用合作协议，在有偿使用期限内，经营主体可对公共泊位进行升级改造（建设）、运营维护、二期扩建，并享有获取收益的权利。

2、有偿使用范围

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，其中：一类停车泊

位 4590 个，二类停车泊位 61 个，公共停车场停车泊位共 1666 个。扩建二期停车泊位 1799 个，其中：一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。

（1）已建成且计划升级改造停车泊位

已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，涵盖了澄海城区 46 条市政道路及红头船公园停车场、奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场。包括部分设备及配套升级改造、网络安全等级保护改造、系统扩容、收费标识升级改造、泊位标线更新等。

（2）计划扩建二期停车泊位

计划扩建二期停车泊位 1799 个，涵盖了恒安路、阜安路等 21 条市政道路。包括设备及系统配套、网络安全等级保护、收费标识、泊位标线更新等。

（3）具体服务范围以招标文件及有偿使用合作协议约定的范围为准。扩建二期设置停车泊位的道路路段，双方可根据具体实际情况进行协商，调整道路路段。

1.5.2 项目有偿使用期限

有偿使用期自有偿使用合作协议生效之日起，有偿使用期限 20 年，含建设期 2 年。建设期自有偿使用合作协议生效之日起至完成竣工验收备案之日。具体以合作协议约定为准。

已建成的 6317 个公共停车泊位，经营主体需保证在有偿使用权划转之日起 2 个月内投入运营。扩建二期的 1799 个公共停车泊位，经营主体需保证在有偿使用权划转之日起 2 年内投入运营。具体以合作协议约定为准。

1.5.3 项目运营期提供公共产品的标准

1、产出范围

经营主体将在项目有偿使用期内对项目范围内的停车泊位进行升级改造（建设）、运营维护、扩建二期、提供停车管理、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，挖掘项目经营价值，统一运营。

（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转让方要求，规范维护、维修和保养作业，建立完善的日常运营维护制度。针对供配电系统等前端配套设施，及时掌握运行动态、排除设备隐患，保障其正常运行；同时根据工程质量状况和各类机电设备运行情况，及时开展检修和更新改造，确保工程实体及所有配套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，经营主体必须无条件执行。

（5）全面响应和满足项目转让方制定的运维绩效考核标准。

（6）经营主体必须遵守《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国反垄断法》以及国家有关规定，在道路停车收费区域的醒目位置和停车场的出入口显著位置设置收费公示牌，实行明码标价和收费公示，包括收费标准、收费范围、举报电话等，接受社会监督。

以上运营内容需符合项目有偿使用合作协议及其补充协议约

定，和相关运营标准。

1.6 项目有偿使用基本概况

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位。已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，其中：一类停车泊位 4590 个，二类停车泊位 61 个，公共停车场停车泊位共 1666 个。扩建二期停车泊位 1799 个，其中：一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。

表 1-3 项目有偿使用基本概况表

序号	内容	单位	指标	备注
一	有偿使用范围	个	8116	
1	升级改造路边停车泊位	个	4651	一类停车泊位 4590 个，二类停车泊位 61 个
2	停车场泊位	个	1666	
3	扩建二期停车泊位	个	1799	一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。
二	建设期	年	2	自有偿使用合作协议生效之日起
三	项目建设投资	万元	4445.19	
1	工程费用	万元	3744.99	
2	工程建设其他费用	万元	488.52	
3	预备费	万元	211.68	
四	有偿使用权转让费	万元	14950.19	

1.7 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、项目转让方将本项目有偿使用权转让给经营主体, 由经营主体向政府指定单位支付资产有偿使用价款。

2、经营主体获得运营澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权后, 包括使用权、经营权、收益权及其相关权益, 对项目进行升级改造(建设), 扩建二期, 运营维护, 通过项目运营取得经营收入。

3、项目有偿使用期满后, 经营主体将项目无偿、完好(参照项目验收标准)的移交给区人民政府或政府指定部门。

1.8 有偿使用权方案

1.8.1 资产有偿使用价款

根据《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》, 本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元(有偿使用价款), 最终以经营主体中标价格为准。

1.8.2 资产有偿使用价款支付

经营主体应在有偿使用合作协议签署后 120 个工作日内向转让方提供的账号支付资产有偿使用价款。

逾期未付款的, 应从到期应付之日起至付清款项之日止, 以未支付的有偿使用权价款为基数, 按照应付款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。逾期未付款超过 5 天的, 视为经营主体放弃本项目, 转让方有权终止本协议, 并追究经营主体的违约责任。

1.8.3 有偿使用权移交

有偿使用合作协议签署后，项目转让方与经营主体共同完成有偿使用权涉及的资产移交。

1.8.4 项目工作界面

本项目前期工作内容及政府和经营主体之间的具体分工如下：区城管局先行开展概念性设计方案、有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书、有偿使用项目实施方案、有偿使用合作协议编制等前期工作，依程序报澄海区政府批准后进行公开招标转让。前期工作所发生的费用由区财政承担。

区城管局通过公开招标转让的方式选择经营主体，并与其签署项目有偿使用合作协议后转让有偿使用权，由经营主体完成项目运营期内项目持续运营以及有偿使用期满移交工作。本项目有偿使用期满后，经营主体将项目无偿、完好的移交给区人民政府或政府指定部门。

1.9 经营主体的选择方式和应具备的条件

结合本项目特点，为实现公共利益最大化，本项目拟采用公开招标方式选择经营主体。

1、招标

应满足《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正本，中华人民共和国主席令第八十六号）第十六条：招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目的招标公告，应当通过国家指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。

2、投标

应满足《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正本，中华

人民共和国主席令第八十六号）第二十六条：投标人应当具备承担招标项目的能力；国家有关规定对投标人资格条件或者招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）复印件。

（2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

（4）履行合同所必须的设备和专业技术能力。

（5）参加招标活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录。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）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本招标项目投标。。

（7）为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。

（8）未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”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）“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）。

(9) 本项目接受联合体申请。1) 组成联合体的单位数量不超过 2 家。2) 联合体各方应按招标文件的格式签订联合体共同投标协议书, 联合体共同投标协议书必须加盖所有联合体成员法人公章并由其法定代表人签字或盖章确认。3) 联合体各方不得再以自己名义单独投标或加入其他联合体投标, 如有违反, 其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝。

1.10 结论和建议

1.10.1 结论

近年来, 随着澄海区社会经济的快速发展, 国有资产规模不断壮大, 但还存在部分资产统筹不够、使用效益不高、财政负担压力大等现象。在民间投资回升的态势下, 为深入贯彻党的二十大精神, 贯彻新发展理念, 着力推动高质量发展, 主动构建新发展格局, 推进本项目国有资产盘活利用, 有利于降低地方财务债务, 提高国有资产利用效率, 提升国有资产管理效能。因此, 本项目的实施是非常有必要且意义重大的。

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权, 包括使用权、经营权、收益权及其相关权益, 按有偿使用期限 20 年计, 含建设期 2 年。根据第三方出具的《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》, 本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元, 拟通过公开招标交易方式选择经营主体, 最终以经营主体中标价格为准。经综合研究, 项目资产明晰、政策依据支撑足、实施必要性强、使用者支付意愿和能力保障好、财务能力指标可行、项目风险可控, 项目运作模式有效

且可行的。

1.10.2 建议

1、按照《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116号）、汕头市人民政府关于印发《汕头市公共资源有偿使用管理办法（试行）》的通知（汕府〔2025〕10号）等政策，扎实做好澄海区公共停车泊位有偿使用有关工作程序。

2、区城管局按程序做好项目的方案报批、公开招标、有偿使用合同签订等事宜。

3、根据《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》，本项目有偿使用价款为14950.19万元。经测算，在按照第一年停车收费实收率为40%、并每年增长5%，运营期第四年及以后实收率为65%假设条件下，项目可贷款金额约为15900万元，项目财务收益率为5.04%，具备财务可行性。

4、参考国内路侧泊车项目的管理手段，本项目可通过技术手段强化（“道路泊位机器人”、ETC自动扣费）、用户习惯培养（如会员注册激励）、差异化服务（提供包月优惠，同时限制未缴费车辆进入合作停车场）、法律与信用机制（示范性诉讼、跨区域协同）、运营管理优化（动态定价、精细化运维）等手段提高整体运营管理水平，提高整体收费率。

5、项目完成转让后，区城管局做好后续项目的监督管理工作。

6、经营主体组建专业的城市公共停车泊位运营团队，编制运营维护方案。

7、运营维护期间，有关部门协调配合工作，保障项目资源高效

使用，达到项目实施目的。

第二章 项目背景及实施必要性

2.1 项目背景

2.1.1 提出背景

近年来，汕头市澄海区作为汕头市重要的经济增长极，凭借玩具产业集群的蓬勃发展与现代服务业的持续升级，地区生产总值连年攀升，城镇化进程不断加速。随着区域经济快速发展和人口持续集聚，城市框架持续拉大，商业中心与居住社区不断向外延伸。与此同时，汽车保有量逐年增加，停车需求呈现爆发式增长。2022年至2024年，汕头市汽车保有量稳步增长，2022年末民用汽车保有量为103.85万辆，2023年末增至109.65万辆，2024年末进一步增长至114.52万辆，年均增长5%；据统计，2021年末澄海区汽车保有量约为17.7万辆，参照汕头市汽车保有量增长速度，保守估计2024年末澄海区汽车保有量超过20万辆。

尽管澄海区在2023年启动智慧停车项目，在54个路段设置4651个智慧停车泊位，周转率提升至6.63车次/泊位，但城区整体停车缺口依然较大。尤其是在商业中心、住宅区、学校、医院等人流密集区域，停车需求高度集中，停车位“一位难求”的现象尤为突出。现有的公共停车设施数量有限，且分布不均，难以满足出行需求。在停车资源供给不足的背景下，停车乱象日益突出，严重影响了城市交通秩序和居民生活质量。由于缺乏有效的管理机制，管理部门难以对乱停车行为进行及时监管和处罚，导致部分车主抱有侥幸心理，随意占用公共空间停车，进一步加剧了城市管理难度，“停车难、停车乱”成为居民群众反映强烈的问题。

国务院办公厅于2021年5月转发《国家发展改革委等部门关于

推动城市停车设施发展意见的通知》（国办函〔2021〕46号），文件明确，城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。要求应加强规划引导，依据国土空间规划和城市综合交通体系规划，区分不同城市及其不同区域的功能要求，按照差异化供给策略和集约紧凑发展模式，统筹地上地下空间利用，有效解决澄海区停车泊位供需矛盾，充分提升公共停车泊位共享使用效率，进一步推进澄海区公共停车资源盘活工作，提高停车资源利用效率，缓解澄海区停车难、治理停车乱现象问题。

随着智慧城市建设的全面推进，利用信息化手段管理城市资源已成为现代城市发展的必然趋势。传统停车管理方式存在多方面问题，在技术层面上，信息化水平低，数据采集滞后，缺乏跨区域数据互通，智能化设备不足，难以实现全区停车资源的动态统筹；在管理层面上，跨区域资源共享机制缺失，导致车位资源供需失衡，收费管理不透明且运营成本高，缺乏标准化监管流程；在城市治理层面上，易加剧交通拥堵，路边违规停车频发，影响市容市貌和交通安全，同时存在资源浪费问题，与智慧城市发展理念严重脱节。智慧城市作为现代城市发展的高级形态，其核心在于构建一个以大数据、物联网、云计算、人工智能为技术底座的智能生态系统，实现城市资源的智能化管理和高效利用，从而提升城市运行效率、改善居民生活质量。面对智慧城市建设对精细化、智能化管理的迫切要求，传统停车管理亟需突破技术瓶颈与思维定式，通过引入智慧停车系统、搭建数据共享平台、创新运营模式等举措，实现从被动管理向主动服务的根本性转型。

因此，通过实施公共停车泊位有偿使用项目，引入科学的收费机制和智能化管理手段，优化停车资源配置，充分提升公共停车泊位共享使用效率，进一步推进澄海区公共停车资源盘活工作，有助于缓解

停车供需矛盾，改善交通秩序，还能为城市交通的智能化管理提供数据支持，推动智慧城市建设，最终提升城市治理水平和改善居民生活质量。

2.1.2 项目提出

基于城市化进程中停车供需矛盾突出、交通秩序混乱、公共资源利用效率低等现实问题，与此同时，国家《“十四五”数字经济发展规划》明确提出推进智慧城市建设，各省市也相继出台智慧交通、停车资源整合等专项政策，加之市民群众对规范停车管理的需求，传统停车管理模式的革新已迫在眉睫。自全国文明城市创建工作开展以来，澄海区坚持问题导向，积极探索智慧化治理新模式，以大数据为支撑，最大限度盘活停车资源。随着智慧停车、共享停车的推广，澄海停车泊位实现高效运转，使用频率明显提升，切实缓解部分区域停车难的问题。

在此背景下，本项目以民生痛点为切入点，以政策导向为指引，通过引入市场化运营机制和智能化管理手段，加快盘活公共停车泊位资源，提高停车资源利用效率，规范停车秩序，切实解决市民反映强烈的“停车难、停车乱”问题。通过技术赋能和管理创新，实现停车资源的高效利用，构建城市智慧停车管理新格局。此外，项目通过市场化运营，能够为城市基础设施建设提供资金支持，智慧停车系统的建设和运营还将带动相关产业的发展，如信息技术、物联网、大数据等，形成良性循环，为区域经济高质量发展注入新动能，助力智慧城市建设迈向更高台阶。

2.1.3 前期工作

2021年2月2日，汕头市澄海区发展和改革局出具《关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题的复函》（澄发改

函〔2021〕7号）确定奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费标准。

2021年12月28日，汕头市澄海区发展和改革局出具《关于智慧停车收费标准的复函》（澄发改〔2021〕222号）确定收费时段，收费区域，收费标准。

2023年10月30日，汕头市澄海区发展和改革局出具《关于汕头市澄海区智慧停车扩建(一期)项目涉及益民路等13条市政道路部分道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕198号）确定收费时段，收费区域及泊位数，收费标准。

2023年11月29日，汕头市澄海区发展和改革局出具《关于汕头市澄海区智慧停车扩建(一期)项目涉及文冠路等26条市政道路道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕217号）确定收费时段，收费区域及泊位数，收费标准。

根据澄海区政府会议纪要的工作部署，“由区城管局属下事业单位区数字化城市管理指挥中心统一负责原试点项目及扩建(一期)项目的日常管理、服务、维护、收费等事宜。原试点项目及扩建(一期)项目实行“收支二条线”管理，收入全额上缴区财政。”区数字城管负责日常运营，以政府采购方式采购相关的物业服务进行管理。

2.2 项目实施必要性

2.2.1 保障项目可持续运营，减轻财政负担

政府在提供公共服务和建设基础设施项目时，面临着巨大的财政压力。通过实施有偿使用，可以将部分项目的成本转移给经营主体，减轻政府的财政负担，使政府能够将有限的财政资金投入到更急需的公共服务和项目建设中。通过充分发挥市场配置资源的决定性作用，有效提升公共资源使用效率和效益，促进全市经济社会持续健康发

展。

2.2.2 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

本项目通过采用有偿使用模式,统筹现有公共停车泊位的运营和管理有机结合,合理规划停车位的使用方式和强度,提高公共停车泊位的使用效率,配置效率,提升公共服务的效率与质量。通过使用者付费拓宽收益来源,增强对投资人的吸引力;且有助于拓宽项目融资渠道,合理扩大有效投资,通过有偿使用,让使用者承担一定成本,促使其更加珍惜停车资源,提高停车位的利用效率。

2.2.3 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,发挥经营主体在技术创新、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,与经营主体的管理效率、技术创新动力有机结合,减少政府对微观事务的过度参与,提高公共服务的效率与质量。在有偿使用项目全生命周期内,政府和经营主体按照合同办事,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、公众满意度等对经营主体进行考核,双方互相监督,强化合作,使经营主体“盈利但不暴利”。

综上所述,本项目的建设符合国家、广东省、汕头市相关规划,项目通过市场化运营模式,不仅能够实现自身可持续发展,更能有效缓解地方财政压力,打破传统政府主导的单一管理模式,成为推动简政放权、促进政府职能向“监管+服务”转型的生动实践。项目依托

物联网、大数据等技术构建智慧停车体系，将有力推进澄海区交通信息化进程，显著改善城市交通秩序与环境品质，大幅提升市民的获得感与幸福感。由此可见，本项目的落地建设不仅必要，更是顺应时代发展需求、回应民生期盼的迫切之举。

第三章 有偿使用主要内容

3.1 有偿使用范围

1、有偿使用权利范围

区域管局作为本项目的转让方，通过公开招标的方式确定本项目经营主体，并与经营主体签订项目有偿使用合作协议，约定由经营主体负责澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的投融资、扩建二期、升级改造、运营维护、移交，享有获取收益的权利。

有偿使用权涉及资产由项目转让方提供给经营主体使用，待资产交付后，经经营主体确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

2、有偿使用空间范围

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，其中：一类停车泊位 4590 个，二类停车泊位 61 个，公共停车场停车泊位共 1666 个。扩建二期停车泊位 1799 个，其中：一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。

(1) 澄海区一类停车泊位和二类停车泊位运营区域分布

澄海区已建成的 46 条市政道路及红头船公园停车场共 4651 个停车泊位运营区域分布情况如下：

表 3-1 澄海区一类、二类停车泊位数量分布表

序号	道路名称	起止区间	停车泊位数	
1	环城北路	中国银行（澄海支行）-澄海区人民医院	33	67
		澄海区人民医院中国银行（澄海支行）	34	
2	环城东路	文化路口-益民路口	14	67

序号	道路名称	起止区间	停车泊位数	
		文化路口-环城北路口	21	
		环城北路口-文化路口	12	
		环城北路口-环东社区	13	
		环东社区对面路口-人民医院东门	7	
3	宁川东路	文冠路口-德政路口	33	173
		德政路口-文冠路口	47	
		德政路口-澄江路口	40	
		澄江路口-德政路口	53	
4	宁川西路	文冠路口-德政路口	38	112
		德政路口-文冠路口	31	
		德政路口-澄江路口	20	
		澄江路口-德政路口	23	
5	寺后街	文祠东路口-环城东路口	18	102
		坏城东路口-文祠东路口	25	
		环城东路口-中山中路口	26	
		中山中路口-环城东路口	33	
6	泰安路	澄华路-玉亭路	24	147
		玉亭路-澄华路	26	
		玉亭路-文冠路	23	
		文冠路-玉亭路	21	
		文冠路-德政路	26	
		德政路-文冠路	27	
7	泰安二横路	泰安路-汕汾路	35	

序号	道路名称	起止区间	停车泊位数	
8	益民路	中山中路口-外环西路口	46	93
		外环西路口-中山中路口	47	
9	泰然路	文冠路-泰清路	102	
10	泰兴路	文冠路-泰清路	84	
11	泰清路	泰然路-澄江路	33	
12	泰宁街	德政路-文冠路	81	
13	通惠路	玉潭路-宁川西路	108	
14	玉宁街	玉潭路-泰宁街	26	
15	振兴路	益民路-同益路	120	169
		益民路-振新路	49	
16	文祠东路	外环西路-环城东路	53	
17	龙峰路	澄江路-田新路	34	
18	文祠西路	外环西路-环城东路	111	
19	泰悦街	通惠路-文冠路	15	
20	环城南路	中山中路-东港路	76	
21	益民路	汕汾路-外环西路	100	
22	德政路	怀汉路-玉潭路	165	248
		玉潭路-汕汾路	83	
23	广益路	玉潭路-美龙路	120	201
		汕汾路-振兴路	81	
24	凤新一路	益璟园-莱南路	44	155
		秀水西路-凤翔路	111	
25	秀水西路	凤新-路-凤新二路	66	

序号	道路名称	起止区间	停车泊位数	
26	玉馨路	凤潭路-宁川西路	74	
27	玉馨东街	德政路-玉馨路	37	
28	泰安一横路	泰兴路-汕汾路	52	
29	田新路	玉潭路-宁川西路	79	
30	中山南路	莱美路-环城南路	120	
31	龙田江北路	澄江路-田新路	20	
32	泰荣路	澄江路-信和街	168	
33	宁川东路	澄江路-同益路	112	178
		玉亭路-文冠路	66	
34	宁川西路	澄江路-同益路	108	230
		玉亭路-文冠路	74	
		同益路-登峰路	48	
35	玉潭路	玉亭路-澄江路	150	
36	信和街	玉潭路-宁川西路	54	
37	泰乐街	通惠路-玉亭路	58	
38	泰乐西街	通惠路-玉亭路	56	
39	外环南路	岭南花园西侧区间路-中山南路	77	
40	泰安路	泰清路-德政路	81	
41	县前街	寺后街-文化路	40	
42	和悦街	文冠路-南悦街	28	
43	南悦街	和悦街-南田路	33	
44	蓬江西路	红头船公园对面	12	
45	文冠路	怀汉路-汕汾路	319	

序号	道路名称	起止区间	停车泊位数
46	玉亭路	怀汉路-汕汾路	296
47	红头船公园 停车场	蓬江西路	31
总计			4651

（2）澄海区 4 个停车场停车泊位运营区域分布情况

奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场 4 个停车场停车泊位共 1666 个，运营区域分布情况如下：

表 3-2 澄海区 4 个停车场停车泊位数量分布表

序号	路段	停车泊位数量
1	奥飞广场地下停车场	400
2	汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场	844
3	人民公园配套停车场	224
4	宁川东西路停车场	198
总计		1666

（3）澄海区扩建二期停车泊位运营区域分布

计划扩建二期停车泊位 1799 个，涵盖了恒安路、阜安路等 21 条市政道路，运营区域分布情况如下：

表 3-3 澄海区扩建二期停车泊位数量分布表

序号	道路名称	街道归属	起止区间	设计泊位数量
1	恒安路	澄华街道	澄华路-文冠路	134

序号	道路名称	街道归属	起止区间	设计泊位数量
2	阜安路	广益街道	澄江路-同益路	163
3	外环西路	广益街道	莱美路-同益路	240
4	文冠路 4	广益街道	怀汉路-南田路	117
5	文化路	广益街道	环城东路-中山中路	40
6	中山南路 2	广益街道	莱美路-蓬岭路	107
7	蓬江西路	澄华街道	汕汾路-澄华区间路 (即香域滨江楼盘前区域)	60
8	凤新一路	凤翔街道	秀水西路-莱美路	138
9	宁川东路		同益路-登峰路 (即欣悦春天正门前)	88
10	德政路		怀汉路-南田路 (高速路东)	88
11	中骏世界城 周边区间干道		中骏世界城东侧、西侧	140
12	泰安二横路		泰安二横路往区政府方向延伸	20
13	澄华路		汕汾路-宁川南停车场	200
14	华逸雅景小区 南侧区间支路		安速东路-南田路	50
15	安速东路		文冠路-华逸雅景小区南侧 区间支路	20
16	中山中路		环城西路-文祠西路	20
17	安怡路		文冠路-德政路	71
18	通乐路		安怡路-怀汉路	61
19	怀汉路		文冠路-通乐路 (靠奥飞广场一侧)	10
20	南田路		澄华路-通平路 (靠人民医院一侧)	10
21	通平路		南田路-怀汉路 (靠人民医院一侧)	22

序号	道路名称	街道归属	起止区间	设计泊位数量
总计				1799

（4）具体服务范围以招标文件及有偿使用合作协议约定的范围为准。扩建二期设置停车泊位的道路路段，双方可根据具体实际情况进行协商，调整道路路段。

3.2 有偿使用内容及方案

3.2.1 有偿使用内容

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，其中：一类停车泊位 4590 个，二类停车泊位 61 个，公共停车场停车泊位共 1666 个。扩建二期停车泊位 1799 个,其中：一类停车泊位 1729 个，二类停车泊位 70 个。

- 1、已建成且计划升级改造停车泊位
- 已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个，涵盖了澄海城区 46 条市政道路及红头船公园停车场、奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场。包括部分设备及配套升级改造、网络安全等级保护改造、系统扩容、收费标识升级改造、泊位标线更新等。
- 2、计划扩建二期停车泊位
- 计划扩建二期停车泊位 1799 个，涵盖了恒安路、阜安路等 21 条市政道路。包括设备及系统配套、网络安全等级保护、收费标识、泊位标线更新等。
- 3、具体服务范围以招标文件及有偿使用合作协议约定的范围为

准。扩建二期设置停车泊位的道路路段，双方可根据具体实际情况进行协商，调整道路路段。

4、澄海区公共停车资源有偿使用项目前期在可行性研究报告中已对澄海区已有存量泊位进行分期实施规划，通过分计划、划片区、先规划、后建设的思路，对全区各道路路内部位进行统一管理，并分别根据现场实际场景选择适宜的技术模式。

3.2.2 初步建设方案

1、项目建设总体原则

（1）统筹规划，分步实施

智慧停车系统建设涉及多个主管部门，需要与自然资源、住建、财政等协调沟通，因此需要统筹规划，全面考虑，分步实施，避免重复建设。

（2）整合共享，实际实用

项目的建设应最大程度地满足停车管理业务的需要，以实用性为首要原则，集约化利用现有信息化资源，立足资源整合共享，实现与政府相关职能部门业务系统的信息互联和实时交换。在智慧城市及城市运行管理服务平台的框架基础之上建设智慧停车系统，整合各相关专业系统及各种数据资源，实现信息共享、工作互动、无缝对接。

（3）技术成熟，标准开放

项目建设采用技术先进且应用成熟的设备，选用先进的技术平台和开发工具，便于后期功能扩充，及与其他业务系统的数据对接，满足投资保护要求，使应用软件和数据库系统有较长的生命周期。

2、设计依据

（1）《城市停车设施建设指南》（建城〔2015〕142号）；

- (2) 《城市道路路内停车位设置规范》（GA/T 850-2021）；
- (3) 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- (4) 《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；
- (5) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- (6) 《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）；
- (7) 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- (8) 《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）；
- (9) 《建筑给排水设计规范》（GB50015-2007）；
- (10) 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- (11) 《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
- (12) 《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- (13) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- (14) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；
- (15) 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- (16) 《高压/低压预装式变电站》（GB17467-2010）；
- (17) 其他相关技术规范。

3、工程方案

(1) 路边泊位工程

路边停车泊位的布置方式有平行式、垂直式和斜向式三种。平行式就是泊位与道路呈平行排列，垂直式就是泊位与道路垂直排列，斜向式是泊位与道路呈一定角度排列，常见的斜向式角度有 22.5°、30°、45° 和 60° 几种。不同布置方式占用道路宽度不同，车辆行驶的耗时和等长度道路的泊位容量也不同。

在停车较为密集或周转率较高的路段，可采用高位视频设备管理模式，在停车较为分散或树木遮挡等不适合高位视频管理的路段，

可采用低位视频设备管理模式，实现该路段的全智能化和无人化管理，打造停车示范路效应，提升本市智慧城市形象，实现停车无人管理。

(2) 停车场工程

本项目将更新改造建设 4 个地面停车场，包括奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场，共 1666 个停车泊位。

表 3-4 地面停车场改造建设内容及规模

序号	路段	现有停车泊位数量
1	奥飞广场地下停车场	400
2	汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场	844
3	人民公园配套停车场	224
4	宁川东西路停车场	198
合计		1666

1) 布置原则

①停车场的布置应充分利用高架桥下空间、公园广场和高速公路空地等；

②大、中型停车场出入口不得少于 2 个，特大型停车场出入口不得少于 3 个，并应设置专用人行出入口，且两个机动车出入口之间的净距不小于 15m。

③停车场的出口与入口宜分开设置，单向行驶的出（入）口宽度不得小于 5m，双向行驶的出（入）口宽度不得小于 7m。小型停车场只有一个出入口时，出（入）口宽度不得小于 9m。

④停车场出入口要具有良好的视野，机动车出入口的位置距离

道路交叉口宜大于 80m，距离人行过街天桥、地道、桥梁或隧道等引道口应大于 50m，距离学校、医院、公交车站等人流集中的地点应大于 30m。

⑤停车场的出入口最好面向次要道路，无法避免时，应远离交叉口；

⑥停车场内的主要通道宽度不小于 6 米；

⑦停车步行距离要适当，以 400～500m 以内为宜。

2) 设计车型

设计车型外廓尺寸和换算系数对照表

停车场（库）设计车型外廓尺寸和换算系数					
尺寸（m）		各类车型外廓尺寸（m）			车辆换算系数
项 目		总长	总宽	总高	
车辆类型					
机 动 车	微型汽车	3.20	1.60	1.80	0.70
	小型汽车	5.00	2.00	2.20	1.00
	中型汽车	8.70	2.50	4.00	2.00
	大型汽车	12.00	2.50	4.00	2.50
	接 接 车	18.00	2.50	4.00	3.50
自 行 车		1.93	0.60	1.15	

注：1. 三轮摩托车可按微型汽车尺寸计算。
2. 二轮摩托车可按自行车尺寸计算。
3. 车辆换算系数是按面积换算。

停车场应以占比重最大的车型为设计车型，其他车型适当考虑，根据上表并结合汕头本地停车实际需求，应以微型汽车和小型汽车为主。

3) 停车方式

①平行式停车

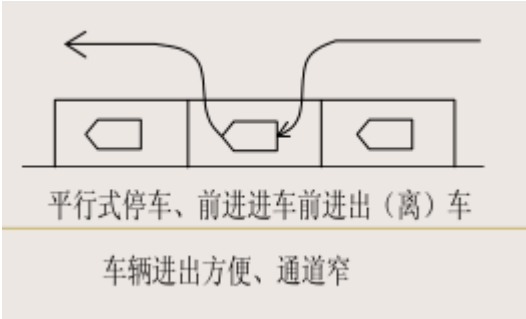


图 3-1 平行式停车示意

②垂直式停车

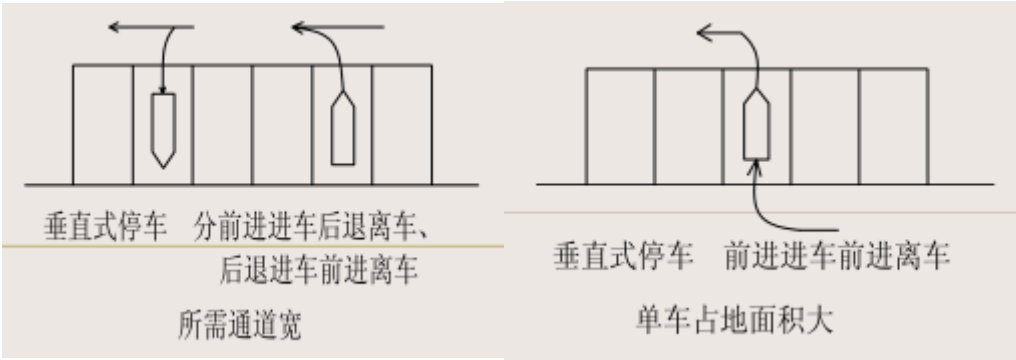


图 3-2 垂直式停车示意

③斜放式停车



图 3-3 斜放式停车示意

4) 通道要求

行车通道可分为单车道和双车道。常见的有一侧通道一侧停车、中间通道两侧停车、两侧通道中间停车以及环形通道四周停车等多种

通道与停车场出入口的纵坡一般不宜大于 8%。

停车通道最小平曲线半径：

表 3-5 停车通道最小平曲线半径表

车型类型	最小平曲线半径（m）
铰接车	13.00
大型汽车	13.00
中型汽车	10.50
小型汽车	7.00
微型汽车	7.00

根据上表并结合汕头本地停车实际需求，停车通道最小平曲线半径应不小于 7m。

5）其他要求

- ①场内坡度一般应用 2%~4%；
- ②场内行车宜采用单向行驶路线；
- ③车辆进出停车场应采用“右进、右出”方式，即不准左转进出停车场；
- ④出入口视距应得到保证。

（4）前端设备更新改造

澄海区停车泊位项目已建成 4651 个路边停车泊位，其中：一类停车泊位 4590 个和二类停车泊位 61 个，涵盖了澄海城区 46 条市政道路及红头船公园停车场。前端建设模式主要采用视频识别技术（低位视频模式及高位视频模式）对停车泊位进行管控。

前端系统在使用运营中，存在部分设备故障，识别准确率不精准，现场泊位划线模糊不清等情况。本项目规划对已建成投入使用的前端系统部分设备进行更新改造，更换故障率高或技术落后的摄像头，选用高精度、低照度适应的新型视频识别设备。确保前端系

统运行正常，提升停车管理效率，平衡供需矛盾。（5）智慧停车系统

1) 前端管控

本项目规划建设停车泊位场景类型主要有路边停车场景、独立停车场场景。其中：

路边停车场景：将根据泊位周边实际环境，主要采用高位视频管理模式或低位视频管理模式，或者两种模式相结合的方式来实现路边停车泊位的有效管控。

公共停车场场景：将在规划的地面停车场出入口通道各部署一套车牌识别一体机、一套道闸，二套车辆检测器，通过停车场管理系统实现独立停车场自动化、智能化、高效化的停车场管理，提高停车位的利用率和停车效率，为车主提供更好的停车体验。

2) 后端平台

智慧停车运营平台主要包括道路泊位运营管理系统、停车场运营管理系统、停车驾驶舱、停车业务数据专题、停车数据服务。主要内容如下表所示：

表 3-6 后端平台功能部署

序号	系统名称	一级功能	二级功能
一	道路泊位运营管理系统		
1	运营一张图	数据总览	路段数分析、累计停车数分析、平均泊位周转率、当前空闲泊位数、泊位累计利用率
		停车数据分析	实时入场车辆、停车时长分析、人工干预率、泊位收益分析
		运营数据分析	缴费率、补缴率、及时缴费率、当日收益金额、支付方式分析
		地图展示	路段分布、路段列表
2	订单管理子系统	在场车辆管理	在场车辆列表、在场车辆详情、在场车辆检索、历史停车记录、在场核查、信

序号	系统名称	一级功能	二级功能
			息纠正、手动出场、作废
		停车记录管理	停车记录列表、订单详情、退款待审核列表、退款申请、退款审核、停车记录检索
		异常订单管理	异常告警模型、待处置列表、订单处理、查看入场抓拍、抓拍时间轴、异常时间提醒、异常订单检索、已处置列表
		停车行为管理	跨位算法、压线算法、逆向停车算法、斜位停车算法、停车行为检索、停车信息详情
		缴费记录管理	待缴费列表、已缴费列表、缴费详情、待支付车辆管理
3	运维管理子系统	基础信息管理	停车区管理、设备信息管理、泊位信息管理、设备泊位绑定
		设备运行监控	总体指标、路段统计、设备统计、设备监控、设备地图、耗时分析、二次识别、操作日志
		收费规则管理	收费规则列表、收费规则详情、收费规则管理、停车区绑定
		节假日管理	节假日列表、节假日管理
4	运营人员管理子系统	巡查人员管理	巡查人员列表、巡查人员管理、停车区绑定
		班组管理	班组列表、班组管理
		排班管理	班次管理、巡查员排班、客服人员排班
		贴单绩效管理	贴单信息管理、贴单审核、绩效统计
5	财务管理系统	日报表管理	总体财务数据、日收费统计
		财务报表	月收费统计、季度收费统计、自定义收费统计、本月月租车收入统计、自定义月租车收入统计、数据反查、数据导出
		优惠券管理	优惠券配置管理、优惠券使用管理、优惠券发放管理、其他渠道电子券对接、本月优惠券统计、数据反查
		发票管理	发票信息配置管理、开票记录列表、开票记录检索、发票对接
6	黑白名单管理	白名单管理	白名单列表、白名单管理、白名单检索
		月保车辆管理	月保车辆列表、月保套餐设置、月保套餐发放管理

序号	系统名称	一级功能	二级功能
		黑名单管理	黑名单列表、黑名单管理、黑名单检索
二	停车场运营管理系统		
1	运营看板子系统	数据总览	停车场库分析、场库累计停车数分析、场库平均泊位周转率、当前场库空闲泊位数、场库泊位累计利用率
		停车数据分析	场库实时入场车辆、停车时长分析、人工干预率、泊位收益分析
		运营数据分析	先离场后付费缴费率、无感支付缴费比例、当日收益金额、支付方式分析
		地图展示	车库分布
2	场库实时数据管理	场库在场车辆管理	在场车辆列表、在场车辆详情、在场车辆检索、历史停车记录、信息纠正、手动出场
		实时监测	道闸列表、特殊情况自动呼叫、主动呼叫、呼叫接听、呼叫挂断、模拟抓拍、强制开闸、长时间不落闸提醒、一键落闸
		场库停车记录管理	停车记录列表、订单详情、退款待审核列表、退款申请、退款审核、停车记录检索
		屏显管理	基本设置、入场屏显设置、车道二维码管理、出场屏显设置、车位余量展示
3	运维管理子系统	基础数据管理	车场信息管理、车场启用/禁用、设备管理、设备报警管理
		设备运行情况	设备总览、设备在线趋势、设备分布、设备详情、设备故障统计
		场库收费规则管理	场库收费规则列表、场库收费规则详情、场库收费规则管理、停车场库绑定
		场库节假日管理	场库节假日列表、场库节假日管理
三	停车驾驶舱		
1	停车综合分析	核心指标分析	泊位占用分析、周转情况分析、高占用情况分析、收益情况分析、欠费情况分析

序号	系统名称	一级功能	二级功能
		占用及余位分析	今日停车次数、道路泊位占用情况分析、当前剩余泊位分析、道路泊位开放情况分析
		周转利用分析	周转率分析、利用率分析、停车时长分析
		停车区块分析	区块分析、高占用区块分析、道路高占用情况分析
		地图联动分析	停车热力、道路泊位分析、停车需求分析
2	停车运营分析	核心指标分析	今日收入情况分析、收费率分析、本月周转率分析、支付渠道分析、欠费分析、路边泊位收益分析
		收费专题分析（路边泊位）	统计指标分析、月度收费金额趋势分析、年度收费金额趋势分析、历史年度收费金额、泊位收费分析、缴费类型分析、欠费情况分析
		泊位占用分析专题	泊位情况分析、当日繁忙路段分析
		总体数据分析	当前停车车次、停车时长分析、泊位占用率分析
3	停车管理分析	核心指标分析	今日巡查案件量、路边泊位数
		善停车应用分析	注册用户数、认证用户数、活跃用户趋势分析、评价情况分析、导航服务分析、最热收藏停车点、无感支付开通情况、无感支付服务情况
		设备在线情况分析	设备总体情况、设备类型分析、设备区域分析
四	停车业务数据专题		
1	停车专项接入网关	接口总览	接口列表、接口详情、接口分级、接口检索及导出
		监控分析	运行分析、当前在调用接口分析、当前最耗时接口分析、接口状态分析、接口调用分析、接口排名分析
		报警管理	报警管理列表、报警管理配置、预警通知
		接口管理	接口管理、接口上线/下线、创建新版本
		接口订阅	订阅申请、批量订阅、我的订阅、接口调试
		审核管理	待审核列表、订阅申请详情、订阅审核、批量订阅审核

序号	系统名称	一级功能	二级功能
		限流设置	接口列表、限流设置、批量限流设置、开启/关闭限流
		内容管理	内容列表、内容新增、内容上线/下线
		日志管理	日志列表、日志检索
		配置账户权限	账户权限列表、账户新增、账户权限管理
2	停车数据质量管理	数据实时类	车辆入场实时率、车辆离场实时率、时间同步延迟
		数据完整率	数据完整率
		数据准确率	空闲泊位突变次数、空闲泊位数不变次数、空闲泊位数负数次数、泊位大于开放泊位数次数
		数据质量分析	道路泊位数据分析、综合数据分析
五	停车数据服务		
1	接口配置服务	基础数据接口配置服务	/
		停车数据接入配置服务	/
		支付数据接入配置服务	/
		欠费补缴接入配置服务	/
2	数据普查	停车数据普查建库	/
3	停车业务数据建库服务	基础数据建库服务	/
		业务数据建库服务	/
		共享数据建库服务	/
		分析主题库建库服务	/

3) 数据迁移服务

遵循汕头市公共停车缴费统一支付监管，打造“全市一个停车场”的理念，通过共享汕头市智慧停车平台的停车数据接入网关、停车数据质量管理及统一支付能力，支撑澄海区智慧停车业务的正

常运行及数据汇聚。

项目需对现网运行数据进行数据迁移，主要包括以下服务内容：

序号	服务名称	服务子项	服务内容
1	前端数据配置		现场设备重新配置，实施配置调测、现场调整等
2	数据迁移服务	基础数据迁移服务	配置基础数据接口，接入道路泊位运营基本信息，同步信息到停车数据中心。包括路段名称、经营者名称、地址、坐标、开放服务时间、实际执行的收费标准等。
3		停车数据迁移服务	配置停车动态数据接口，接入道路泊位动态信息，包括服务时段内泊位占用、车辆进出信息、泊位当前状态信息等。
4		支付数据迁移配置服务	配置支付数据接口，接入支付数据信息，包括车辆账单信息、账单支付扣费结果通知和账单支付扣费结果查询等。
5		欠费补缴迁移配置服务	配置欠费补缴数据接口，接入上传的欠费账单信息以及微信小程序端上传的欠费补缴信息。

（6）云资源、网络租赁服务

1）云资源及安全服务租赁

停车运营平台的云基础设施搭建需要考虑多个方面，以确保系统的稳定性和安全性。具体如下：

①通过调研与评估、业务需求匹配、合规性考虑等方法，选择一个可靠的云服务提供商，例如阿里云、腾讯云等，这些提供商可以提供高性能、高可用性和可扩展性的云基础设施服务。同时，考虑使用政府的政务云资源，以实现纳管要求。

②根据停车系统的业务需求，配置适当的云服务器、存储设备、网络设备等基础设施。确保服务器具备足够的计算和存储能力，网络设备能够提供稳定、高效的数据传输服务。

③在云基础设施搭建过程中，需要采取必要的安全措施，包括

数据加密、身份认证、访问控制等，以确保数据的安全性和隐私保护。同时，需要遵守相关法律法规和政策要求，例如《网络安全法》、《个人信息保护法》等。

本项目建设内容将部署到云平台，所需云资源需求如下：

表 3-7 云资源租赁需求表

序号	服务器资源	数量	虚拟机计算需求 /vCPU	虚拟机内存 /GB	存储要求 /GB
1	数据库服务器	2	16	32	500
2	Web 应用服务器	4	8	16	100
3	文件服务器	1	8	16	100
4	移动端应用服务器	1	8	16	100
5	安全专区	1	三级等保，包含安全管理中心基础版、云防火墙、云日志审计、终端安全 EDR、云堡垒机、云数据库审计等服务		

2) 网络租赁服务

前端低位视频桩和高位视频终端均使用 4G 转以太网终端的方式，通过 4G 物联网定向传输（即该局域网下路由外联只能访问固定 IP 地址）。

由于物联网涉及的网络多种多样，从感知层的无线、红外线等射频网络，通过无线接入网，物联网面临的网络安全威胁更为复杂，具体有四方面安全隐患。运营商可通过网络空间搜索引擎进行公网物联网设备的主动识别以及通过流量特征进行局域网物联网设备的被动检测。

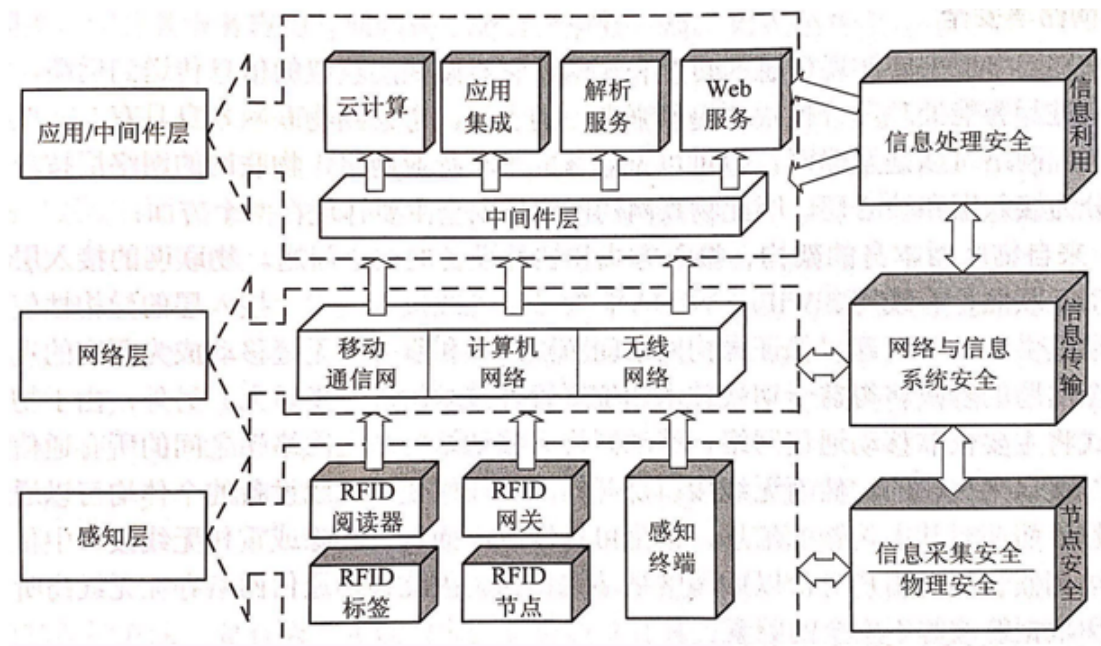


图 3-4 物联网安全层次模型

专线传输是运营商以光纤作为信息传输介质,提供固定 IP 地址、上下行网速对称的高速互联网接入服务。

表 3-8 本项目网络租赁清单

序号	网络名称需求	带宽要求	数量	单位
1	路边泊位专线（至云平台）	不低于 20M 传输带宽	20	条/年
2	停车场专线（至云平台）	不低于 50M 传输带宽	2	条/年
3	电子政务专线	不低于 50M 传输带宽	1	条/年
4	工业物联网卡（至云平台）	不低于 16G/月流量	438	张/年
5	云平台统一互联网出口专线	不低于 200M 带宽	1	条/年
6	智慧停车运营中心专线（至云平台）	不低于 500M 带宽	1	条/年
7	智慧停车运营中心互联网专线	不低于 500M 带宽	1	条/年
8	呼叫中心中继线	不低于 6 个并发	1	条/年

3.2.3 初步运营方案

1、运营服务目标

- (1) 充分规划利用全区停车资源。
- (2) 提高停车位利用率，减少空闲时间。
- (3) 优化停车流程，提升用户体验。
- (4) 降低运营成本，实现可持续发展。

2、运营服务内容

(1) 智能停车位管理

通过安装智能停车位管理系统，实时监测停车位的使用情况，并将数据上传至智慧停车运营中心。系统可实现自动化收费、车位预订、空位查询等功能，提高停车位的利用率。

(2) 数据收集与分析

通过收集并分析车辆出入、停车时长、停车位使用率等数据，为优化资源配置提供依据。同时，利用大数据技术预测未来停车需求，为决策者提供决策支持。

(3) 移动支付与电子发票

用户可通过 APP 或小程序进行在线支付，实现无现金化操作。同时，提供电子发票功能，方便用户报销和留存。

(4) 预约停车位

用户可通过 APP 或小程序提前预约停车位，减少现场等待时间。系统将根据用户需求推荐合适的时间和地点，提升用户满意度。

(5) 统一调度与应急处理

停车智慧管理平台接入市级智慧停车运营中心，实现对全市停车资源进行统一调度，确保资源合理配置。在遇到突发事件或特殊情况时，运营中心可迅速作出响应，启动应急处理程序。

(6) 智能巡检与维护

通过安装智能巡检系统，实时监测停车设施的运行状态，提前

发现并解决问题。减少设备损坏和故障的发生率，延长设施使用寿命。同时，实现维护保养工作的计划性和有效性，降低运营成本。

（7）环保节能

在满足使用需求的前提下，优先选择环保节能型设备和材料。通过科学规划和管理，降低能源消耗和排放污染物。同时，鼓励用户采用新能源汽车进行停放，减少空气污染。

（8）安全监控与保障

项目安装安全监控设施，并接入安全监控系统，对停车场进行24小时全方位监控。通过视频分析技术，实时监测异常行为和事件，提高安全防范能力。同时，建立应急预案和安全管理制度，确保用户财产安全和人身安全。

（9）用户教育与培训

通过线上线下相结合的方式，开展用户教育和培训活动。向用户介绍智慧停车系统的使用方法和注意事项，增强用户的使用技能和安全意识。同时，收集用户反馈和建议，不断优化和完善运营方案。

（10）跨部门协作与共享信息平台建设

与相关部门建立良好的沟通协作关系，共同推动城市停车问题的解决。建设共享信息平台，实现数据互通和资源共享，提高工作效率和决策水平。同时，加强与国内外先进地区的交流与合作，引进先进技术和经验。

3、运营服务标准要求

智慧停车设施运营服务应满足以下技术标准：

- （1）《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- （2）《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）；

- (3) 《停车诱导信息集》（GB/T26770-2011）；
 - (4) 《公共停车场（库）信息联网通用技术要求》（GB/T29745-2013）；
 - (5) 《停车场电子收费》（GB/T35070-2018）；
 - (6) 《道路交通标志和标线》（GB/T5768-2017）；
 - (7) 《城市道路路内停车管理设施应用指南》（GA/T1271-2015）；
 - (8) 《城市道路路内停车泊位设置规范》（GA/T850-2009）；
 - (9) 《停车服务与管理信息系统通用技术条件》（GA/T1302-2016）；
 - (10) 《停车场（库）安全管理系统技术要求》（GA/T761-2008）。
- 最终运营服务标准以招标文件及有偿使用合作协议约定为准。

3.3 投资估算

1、估算依据

- (1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (2) 《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；
- (3) 广东省现行工程费用概预算定额及有关规定；
- (4) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- (5) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- (6) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (7) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- (8) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（2007）；
- (9) 《广东省建设工程概算编制办法（2022）》；
- (10) 《广东省建设工程计价通则（2018）》

(11) 《广东省建设工程计价依据编制技术报告(2018)》及有关规定;

(12) 汕头市近期的工、料、机市场价格;

(13) 同类工程指标;

(14) 项目建设单位提供的相关基础资料及其他有关经济法规 and 文件。

2、估算范围

本估算包括正常的项目前期、设计、施工周期内为完成该项目所需投入的工程费用、工程建设其他费、预备费等。

3、估算结果

项目总投资即有偿使用总投资,包括建设投资、资产有偿使用价款、建设期利息。

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位,根据第三方出具的《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》,本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元,最终以经营主体中标价格为准。

项目已建成且计划升级改造停车泊位 6317 个和计划扩建二期停车泊位 1799 个的估算建设投资约为 4445.19 万元,建设期利息约为 764.68 万元,由中标经营主体自筹资金并投入建设。

综上,本项目经营主体估算总投资约为 20160.06 万元。

项目投资估算详见下表:

表 3-9 总投资估算表

序号	工程费用或名称	费用（元）	备注
一	工程费用	37,449,943.20	
1	路边泊位建设	22,330,240.62	包括澄海区 1799 个停车泊位的信息化建设部分以及非信息化建设部分。
2	停车场设备改造	260,000.00	对 4 个停车场设备进行改造,实现市级平台对于停车场的进出场数据及支付进行管理应用
3	前端升级改造	10,704,315.69	对已建成的停车泊位前端设备设施存在问题进行升级改造
4	停车运营平台建设	2,080,176.49	包括停车日常监管系统、澄海区停车数据驾驶舱、接口调试及数据普查服务、城市道路泊位运营管理等系统建设,以及与市统一运营热线服务系统、汕头智行小程序等系统的对接。
5	数据迁移服务	832,080.00	对前端数据进行重新配置,现网数据平台进行数据迁移服务
6	云资源及安全服务租赁	1,243,130.40	租赁通讯卡及专线服务,租赁相关的云安全以及安全服务,包括数据库服务器、Web 应用服务器、文件服务器、安全专区
二	工程建设其他费用	4,885,283.10	
1	项目建设管理费	611,749.15	根据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）计取。
2	工程监理费	940,056.29	根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）计取。
3	概念性设计	138,564.27	参照《国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知》（计价格[2002]10 号）
4	有偿使用可行行论证编制	137,028.44	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）关于可行性研究报告编制的取费标准。
5	有偿使用实施方案编制	360,100.00	参照广东省工程咨询协会《关于印发 PPP 项目咨询服务收费参考（试行）的通知》（粤咨协〔2016〕28 号）中关于实施方案编制和项目合同咨询的取费标准的相关规定计取。
6	有偿使用合作协议编制	270,100.00	参照广东省工程咨询协会《关于印发 PPP 项目咨询服务收费参考（试行）的通知》（粤咨协〔2016〕28 号）中关于实施方案编制和项目合同咨询的取费标准的相关规定计取。
7	社会稳定风险评估	60,000.00	参考上海市发展改革委、财政局关于印发《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行规定》和《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行标准》（沪发改投[2012]130 号）文件公布的编制建设项目社会稳定风险评估报告的基准收费标准及分档收费调整系数。
8	资产评估费用	170,500.00	参照《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号）收费标准计算。

序号	工程费用或名称	费用（元）	备注
9	可行性研究报告编制费	278,400.00	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）计算
10	勘察费、设计费	1,261,870.79	根据《国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知》（计价格[2002]10号）关于勘察费、设计费的计费标准进行计取。
11	概算编制费	52,884.93	根据《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》（粤价函【2011】742号文）对工程概算的编制收费标准，采用差额定率累进计费。
12	预算编制费	133,529.81	根据《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》（粤价函【2011】742号文）对工程预算的编制收费标准，采用差额定率累进计费。
13	信息系统安全等级保护测评费	96,000.00	智慧停车按一个系统，按1年，参照《电子政务造价指导书》三级等保测评收费标准8-16万/系统，取中间值12万/系统，计费调衡系数取20%，最终费用=12*（1-20%）=9.6万
14	宣传推广费	374,499.43	按市场价计取，按建设投资的1%计算。
三	预备费	2,116,761.31	工程费用和工程费建设其他费之和的5%
四	建设投资	44,451,987.61	（一）~（三）之和
五	有偿使用权费	149,501,883.00	
六	建设期利息	7,646,750.00	
七	合计	201,600,620.61	

3.4 有偿使用期限

本项目有偿使用期自有偿使用合作协议生效之日起，有偿使用期限 20 年，含建设期 2 年。建设期自有偿使用合作协议生效之日起至完成竣工验收备案之日。具体以合作协议约定为准。

已建成的 6317 个公共停车泊位，经营主体需保证在有偿使用权划转之日起 2 个月内投入运营。扩建二期的 1799 个公共停车泊位，经营主体需保证在有偿使用权划转之日起 2 年内投入运营。具体以合作协议约定为准。

3.5 项目实施计划

1、项目准备阶段

由区城管局采用公开招标方式对澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位实施有偿使用转让，并以第三方资产评估机构最终评估有偿使用权转让费作为最低控制价遴选经营主体，区城管局与中标者签订有偿使用合作协议。

2、项目建设阶段

由经营主体自筹项目资金投入建设，项目对汕头市澄海区已建成的公共收费停车泊位共 6317 个停车泊位进行智慧化更新改造。扩建二期 1799 个停车泊位。

项目停车泊位可分批建设，各批次须经竣工验收合格后，经区发改局制定相关收费办法予以确定后开始运营，向使用者进行收费。

3、运行管理阶段

进入项目运营期，经营主体负责项目的运营维护，并接受相关部门和公众监督，具体如下：

（1）项目运营管理：经营主体负责项目的运营维护，接受相关部门和社会监督。

（2）违规行为监管查处：加大对违规停车行为的查处力度；组织指导查处价格收费违法违规、不正当竞争行为，对经营主体利用市政公共资源从事经营活动行为依法进行监督检查；对违反相关经营法律法规的行为实施处罚。

（3）加强市场价格监管：健全主要由市场决定价格的机动车停放服务收费机制，加强对停放服务收费市场价格行为的监管和舆情监测，加大市场巡查力度，积极发挥价格杠杆对供需关系的调节作用。

4、项目移交阶段

有偿使用期届满，经营主体将项目资产及相关设施无偿移交至区人民政府或政府指定部门。

第四章 有偿使用模式可行性论证

4.1 采用有偿使用模式法律法规和政策文件符合性

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。

2016 年 11 月 7 日，《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》

（财税〔2016〕116 号）提出：“市政公共资源，是指政府为了满足城市公共需要，在城市的建成区和规划区内，投资建设或者依法行使所有者权益的市政设施、公共场地（所）、公共空间以及相关的无形资产、公共服务等。市政公共资源有偿使用收入，是指县级及县级以上地方人民政府出让或者以其他有偿方式（出租、出借等）转让市政公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益，所取得的收入。包括但不限于以下收入：

（一）城市公共场地、场所等有偿使用收入；

（二）市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场等有偿使用收入；

（三）政府投资的城市地下人防设施等地下公共空间有偿使用收入；

（四）市政公共设施、空间、地名等冠名权有偿使用收入；

（五）公园绿地等城市绿地内配套服务设施（含临时设置）及场地有偿使用收入；

（六）城市公共空间广告设置权等有偿使用收入。”

2025 年 3 月 21 日，汕头市人民政府关于印发《汕头市公共资源

有偿使用管理办法（试行）》的通知，通知指出公共资源，是指政府为了满足公共需要，在我市行政区域内投资建设或者依法行使所有者权益的公共设施、公共场地（所）、公共空间等各类有形资产、无形资产、公共服务等的总称。其中公共资源有偿使用范围包括政府管理或投资的道路路内停车泊位、公共停车场，及其上配建电动汽车充电桩、广告位等的有偿使用。

本项目为政府投资的道路路内停车泊位及停车场泊位，属于《市政公共资源有偿使用收入管理办法》及《汕头市公共资源有偿使用管理办法（试行）》所指的公共资源，因此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。同时，本项目采用有偿使用方式公开遴选优质市场主体，项目收益来源以及融资后的还款来源均为项目本身的经营收入——公共停车泊位的运营收入，不涉及地方政府隐性债务增加。

根据《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）提到的“各地发展改革部门要协调指导有关方面，根据项目实际情况，灵活采取不同方式进行盘活。对具备相关条件的基础设施存量项目，可采取基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施REITs）、政府和社会资本合作（PPP）等方式盘活。对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等，充分挖掘资产潜在价值，提高回报水平。”及《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）提到“推动地方政府债务率较高财政收支平衡压力较大的地区加快盘活存量资产，稳妥化解地方政府债务风险”，本项目属于国家政策支持存量资产盘活项目。

4.2 项目以有偿使用模式实施是合理的

中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《关于创新政府配置资源方式的指导意见》提出：对于不完全适宜由市场化配置的公共资源，要引入竞争规则，充分体现政府配置资源的引导作用，实现政府与市场作用有效结合。对于需要通过行政方式配置的公共资源，要遵循规律，注重运用市场机制，实现更有效率的公平性和均等化。通过创新公共资源配置方式，促进经济社会持续健康发展。对用于实施公共管理和提供公共服务目的的非经营性国有资产，坚持公平配置原则，积极引入竞争机制提高配置效率，提高基本公共服务的可及性、公平性。

本项目以公开招标的形式遴选经营主体，通过市场竞争，筛选出资金实力雄厚、技术领先、运营经验丰富的社会资本方。优质社会资本方不仅能为项目注入前沿技术，提升公共服务品质，其自负盈亏的运营模式，还能有效激发降本增效的内生动力。与此同时，项目采用的有偿使用模式使政府角色从传统的建设主导者向专业监督者转变，一方面规范了项目管理流程，另一方面将设计、建设、运营等核心环节交由市场主体负责，充分发挥社会资本在技术创新与管理效率上的优势，降低项目全生命周期成本。

由此可见，相较于传统实施模式，本项目采用的有偿使用模式在降低成本、优化服务、提升效率等方面具备显著优势，因此适合采用有偿使用模式实施。

4.3 项目以有偿使用模式实施具备市场可行性

4.3.1 汕头市民间投资呈回升态势

2025 年 1-7 月，全市备案投资项目累计 4106 个，投资额达到

533.32 亿元。从投资规模来看，超亿元项目 99 个，累计备案投资金额 327.96 亿元，占全部备案投资金额的 61.5%；7 月当月超亿元项目集中在通用厂房、仓储物流等领域，备案投资合计超 29 亿元。

从产业分类来看，第一产业、第二产业、第三产业投资项目累计项目数分别为 18、3735、353 个；累计投资额分别为 3.25、337.26、192.81 亿元。第二产业中工业投资为备案投资项目主力，累计投资项目 3605 个，累计投资额 276.58 亿元，占备案投资项目总投资额 51.9%。第三产业投资保持平稳，其中生产性服务业累计投资额 94.52 亿元，超过去年同期；生活性服务业累计投资额 98.29 亿元。此外我市数字经济持续发力，7 月新增备案投资额达 8.91 亿元，涵盖智慧物流、信息数字中心、高效节能电子元器件制造等领域。同时 1-7 月，汕头市数字经济累计备案投资超 38 亿元，超去年同期水平。

表 4-1 2025 年 1-7 月备案项目分行业情况表

行业分类		项目数量（个）	投资额（亿元）
		累计	累计
合计		4106	533.32
第一产业	农、林、牧、渔业	18	3.25
第二产业	工业	3605	276.58
	建筑业	130	60.68
第三产业	生产性服务业	238	94.52
	生活性服务业	115	98.29

2025 年 1-7 月，澄海区备案投资项目为 646 个，项目备案投资额为 39.68 亿元。

表 4-2 2025 年 1-7 月备案项目分功能区、区（县）情况表

区（县）		项目数量（个）	投资额（亿元）
		累计	累计
合计		4106	533.32
汕头市跨区		2	0.76
功能区	高新区	10	32.45
	综保区	16	3.47
	华侨试验区	20	34.44
区（县）	金平区	278	60.58
	龙湖区	367	74.25
	澄海区	646	39.68
	濠江区	134	23.35
	潮阳区	980	107.24
	潮南区	1641	154.2
	南澳县	12	2.9

4.3.2 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，通过高效运营，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。由经营主体专业化经营项目，提高项目项目效益；经营主体创新机制灵活，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。

4.3.3 项目使用者支付意愿和能力有保障

根据《关于澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关

问题的通知》（澄发改〔2025〕74号），公共设施配套停车服务可对外进行收费，使用者付费具有政策保障。

随着澄海区的快速发展，机动车保有量不断攀升，汽车已经成为居民主要的出行工具之一，使得整体停车需求大幅增长，无论是在城区的大街小巷，还是在各类公共场所周边，都需要有更多的停车位来满足车辆的停放需求，作为中国轻工业特色区域和产业集群创新升级示范区，玩具礼品业和纺织服装业等特色产业发达，商业活动频繁，区内会产生大量的临时停车需求，故本项目的使用者支付意愿和能力方面均有保障。

4.3.4 项目有一定的盈利能力，对市场主体具备吸引力

1、盈利分析依据

本项目财务评价应遵循的主要经济法规 and 规定有：

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

2、财务评价基础参数

- （1）项目有偿使用期、建设期、运营期

本项目有偿使用期为20年，含建设期2年。

(2) 财务基准收益率

根据行业基准收益率水平，结合项目融资成本及投资方的收益预期，本项目财务基准收益率项目基准收益率采用 2025 年 10 月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的五年期以上同期贷款市场报价利率 LPR3.50%。

(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），资产有偿使用价款为无形资产，无法取得进项税。
- 2) 增值税进项税中，暂按 9%的税率考虑进项税计算。
- 3) 本项目停车位收入增值税税率按 9%测算。
- 4) 税金附加：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的 7%、3%和 2%计征。
- 5) 企业所得税为税前利润的 25%。

(4) 项目运营期泊位利用率

1) 路边泊位

泊位利用率			
时间		区域	利用率
收费时段 8:00-22:00	8:00-22:00	一类区域	52.72%
	8:00-22:00	二类区域	52.72%
	8:00-22:00	平均	52.72%
注：根据汕头市澄海区路边停车位实际投入运营的利用率，其中 2022 年停车位利用率为 48.98%，2023 年停车位利用率为 53.06%，2024 年停车位利用率 52.95%，2025 年停车位利用率为 55.87%，取平均值 52.72%。			

泊位周转率								
时间		区域	高周转率	其中：非“短停快走”的高周转率	平均周转率	其中：非“短停快走”的平均周转率	低周转率	其中：非“短停快走”的低周转率
收费时段 8:00-22:00	8:00-22:00	一类区域	7.00	2.53	5.25	1.90	3.50	1.27
	8:00-22:00	二类区域	4.66	1.69	3.50	1.27	2.34	0.84
	8:00-22:00	合计	6.95	2.51	5.22	1.89	3.48	1.26
注： 1. 收费时段 8:00-22:00 周转率：潮州泊位平均周转率 6.68 次，汕头市澄海区泊位平均周转率 7.21 次，参考两地周转率，取平均值 6.95 次；低周转率：参考东莞长安镇泊位平均周转率 3.48 次； 2. 假设一类区域周转率是二类区域的 1.5 倍，按照泊位数量加权平均分别计算出一、二类区域的高、低周转率，进而取算术平均计算平均周转率； 3. 假设“短停快走（停放不满 30 分钟）”情况下车辆停放时间平均为 20 分钟； 4. 假设“短停快走”的情况占总体泊位停放情况的比例为 63.84%（参照肇庆路边泊位停放情况）。								

2) 停车场泊位

假设车辆短停率 80%、其中：奥飞广场停车场泊位周转次数 2，平均收费时长 12 小时，泊位利用率为 50%；汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场和宁川东西路停车场泊位周转次数 4.8，平均收费时长 5 小时，泊位利用率为 80%。

3、财务效益分析

(1) 营业收入和税金估算

本项目收入来源包括路边泊位停车费收入、停车场泊位停车费收入。

1) 可经营规模分析

本次可运营停车泊位 8116 个，其中一类车位 6319 个，二类车位 131 个，公共停车场车位 1666 个。

2) 路边泊位停车费收入分析

根据《关于智慧停车收费标准的复函》（澄发改〔2021〕222号）、《关于汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目涉及益民路等13条市政道路部分道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕198号）、《关于汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目涉及文冠路等26条市政道路道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕217号）发布的路边泊位收费标准为依据测算，具体如下：

收费方案			
区域分类	停车时段	停车时段	收费标准（元）
一类区域	8:00-22:00	首小时（含免费停放的30分钟）	3
		超过1小时后每半小时	2
		每车次当天收费最高限价	30
	22:00-次日08:00	免费	
二类区域	8:00-22:00	首小时（含免费停放的30分钟）	2
		超过1小时后每半小时	1.5
		每车次当天收费最高限价	20
	22:00-次日08:00	免费	

项目取平均周转率下“非短停快走情况泊位周转率”为测算依据，路边泊位停车收费情况测算过程如下：

路边泊位停车	单位	周转率	
		一类区域	二类区域
非短停快走情况泊位周转率	次/个/天	1.90	1.27
泊位数	个	6319	131
天数	天	365	365

路边泊位停车	单位	周转率	
		一类区域	二类区域
泊位利用率	%	52.72%	52.72%
泊位计费时长	小时/个/天	14	14
泊位有效停放时长	小时/个/天	7.38	7.38
其中，非短停快走情况泊位有效停放时长	小时/个/天	6.26	6.64
非短停快走情况每车次平均有效停放时长	小时/辆/个/天	3.30	5.24
每车次平均收费金额	元/辆/天	13	15.5
泊位收费金额	元/个/天	24.68	19.62
泊位收入	元/年	56,926,894.06	938,074.90
泊位收入合计	元/年	57,864,968.96	
泊位收入合计	万元/年	5,786.50	

根据目前项目现状及更新改造后的运营管理水平提升，项目建设期第一年停车收费实收率为 40%、建设期第二年实收率为 45%（假设第一年建设期改造一半项目停车位，第二年完成剩余一半的改造）；进入运营期后，运营期第一年实收率为 50%、第二年实收率为 55%，第三年实收率为 60%，第四年及以后实收率为 65%。结合历史物价涨幅，后续收费暂每五年增长 5%计。

结合上述参数设置假定计算，项目有偿使用期内路边泊位停车费收费总额为 74258 万元（含税），年均为 3713 万元/年。

3）停车场泊位停车费收入分析

根据《关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题的复函》（澄发改函〔2021〕7 号）及《关于智慧停车收费标准的复函》（澄发改〔2021〕222 号）发布的停车场泊位收费标准为依

据测算，具体如下：

奥飞广场停车场		红头船公园停车场	
停车收费标准		停车收费标准	
停放时长	元/辆次	停放时长	元/辆次
1 小时以内（含）	0	1 小时以内（含）	0
1 小时以上至 3 小时（含 3 小时）	5	2 小时以内（含）	2
3 小时以上至 12 小时（含 12 小时）	10	2-4 小时内（含）每小时加收	1
12 小时以上至 24 小时（含 24 小时）	20	4 小时后每小时加收	2
-	-	24 小时最高收费标准	18

除奥飞广场停车场外，其余三个停车场泊位收费标准暂按红头船公园停车场收费标准测算，在收缴率为 100%的情况下，每个泊位日收费情况测算过程如下：

奥飞广场停车场		红头船公园停车场	
每泊位/日实收款测算		每泊位/日实收款测算	
平均收费时长	12	平均收费时长	5
每泊位平均收费费用	10	每泊位平均收费费用	6
全天收费时长	24	全天收费时长	24
泊位周转次数	2	泊位周转次数	4.8
车辆短停率	80%	车辆短停率	80%
年度收缴率	100%	年度收缴率	100%
每泊位/日实收款	4	每泊位/日实收款	5.76
注：每泊位/日实收款=每泊位平均收费费用*泊位周转次数*（1-车辆短停率）*年度实收缴率。			

根据公式泊位收入=每泊位日收入*泊位个数*车位收缴率*365 天，停车场泊位收入测算如下：

名称	泊位类型	泊位数量合计	泊位收费金额（元/个/天）	泊位收费金额(元/个/月)	泊位利用率	每年停车收入（万元）
奥飞广场地下停车场	停车场	400	4.00	120.00	50%	29.20
汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场	停车场	844	5.76	172.80	80%	141.95
人民公园配套停车场	停车场	224	5.76	172.80	80%	37.68
宁川东西路停车场	停车场	198	5.76	172.80	80%	33.30
合计		1666				242.13

结合历史物价涨幅，后续收费暂每五年增长 5%计。

结合上述参数设置假定计算，项目有偿使用期内停车场泊位停车费收费总额为 5218 万元（含税），年均约为 261 万元/年。

综上所述，项目有偿使用期内经营收入合计为 79476 万元（含税）。

4）经营收入及税金

综上，本项目有偿使用期内营业收入合计 79476 万元（含税），增值税金及附加 4218 万元。详见附表 2 营业收入和税金估算表。

（2）总成本费用估算

本项目有偿使用期内的总成本费用主要包括经营成本、折旧摊销费和财务费用。

1）经营成本

①人员工资及福利费

序号	职务	职责	人数
1	总经理	负责项目的运营推广、制定车主优惠	1

序号	职务	职责	人数
2	副总经理	政策、与政府相关监管单位进行沟通和协调等	1
3	运营经理	负责项目运营整体管理	2
4	财务人员	负责财务工作	2
5	技术维护人员	负责日常技术维护	8
6	后台客服人员	负责异常订单数据审核，电话咨询服务、电话催缴等工作	6
7	现场巡查人员	负责项目运营现场管理	66
	合计		86

根据汕头市统计局发布的《2024 年汕头城镇非私营和私营单位就业人员年平均工资情况》，汕头城镇私营单位就业人员年平均工资为 58997 元，项目暂按人均 60000 元/年测算，则年人员工资及福利为 516 万元。

②智慧停车运营费用

据了解，澄海区智慧停车项目实际运营费用包括物业服务费、网络安全、前段取电费、银联手续费等，合计约每年 650 万元，运维费每年 88.84 万元，合计每年 738.84 万元，澄海区智慧停车项目运营成本涵盖车位约 4651 个，平均每个车位每年运营费用约 1588 元。系统升级改造后，运营费用预计增加 3%，即每个车位每年 1636 元。项目建设期 2 年，每年分别升级改造 50%车位，进入运营期后，本次 8116 个停车泊位年运营费用约 1328 万元。

③大修费用

考虑项目合作期内每 5 年进行一次大修，大修费用按当年运营费用的 40%计。

④其他费用

项目建成后需接入汕头市系统平台，年费用约 153 万元。

结合历史物价涨幅，经营成本每五年增长 5%，则合计经营成本 44985 万元（含税）。

2) 折旧摊销费

本项目资产按 18 年折旧摊销，残值率为 0%。

3) 财务费用

本项目不考虑流动资金借款，仅计算长期借款利息，长期借款 15900 万元，借款期为 20 年，产生财务费用 6307.20 万元。

4) 总成本费用

综上，测算得出本项目有偿使用期总成本费用合计为 71452 万元（含税），总经营成本合计为 44985 万元（含税）。详见附表 3 总成本费用估算表。

（3）利润总额、企业所得税和净利润

本项目有偿使用期利润总额合计为 3806 万元，所得税合计 972 万元，净利润合计为 2834 万元。详见附表 5 利润及利润分配表。

4、财务评价指标

（1）盈利能力分析

盈利能力分析是项目财务评价的主要内容之一，是在编制现金流量表与利润和利润分配表的基础上，计算项目财务内部收益率、财务净现值、投资回收期等指标，其中财务内部收益率为项目的主要盈利指标。

反映盈利能力的动态指标为财务内部收益率和财务净现值，静态指标为投资回收期、全投资内部收益率、项目资本金内部利润率。

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 ≥ 0 ，表明项目的盈利能力达到或超过了所设定的要求。

③本项目反映盈利能力的动态指标值。本项目反映盈利能力的动态指标值见下表。

表 4-3 盈利能力动态指标表

序号	指标名称	单位	指标
1	项目投资财务内部收益率（税前）	%	4.00
2	项目投资财务内部收益率（税后）	%	3.73
3	资本金财务内部收益率（税后）	%	5.04
4	资本金财务净现值（税后）（ $i_c=3.50\%$ ）	万元	660

2）反映盈利能力的静态指标

投资回收期（ P_t ）。投资回收期是指以项目的净收益抵偿项目全部投资所需要的时间，是考察项目在财务上的投资回收能力的主要静态评价指标。投资回收期可根据现金流量表计算，现金流量表

中累计现金流量由负值变为 0 时的时点，即为项目的投资回收期。
投资回收期越短，表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

投资回收期=累计净现金流量开始出现正值年份数-1+[上年
累计净现金流量的绝对值÷当年净现金流量]

本项目反映盈利能力的静态指标如下表：

表 4-4 盈利能力静态指标表

指标名称	单位	数值	备注
项目投资回收期（税后）	年	15	
资本金投资回收期	年	12	

（2）清偿能力分析

反映清偿能力的主要指标有资产负债率、流动比率、速动比率和借款偿还期等。本项目需偿还的长期借款为 15900 万元，还款期限为 20 年。利息计入当年成本，由此测算出，本项目借款偿还期的综合偿债备付率为 1.32，能够满足偿债要求。

5、财务的不确定性分析

盈亏平衡点以项目实收率表示，在设定的各计算条件不变的情况下，经测算，当有偿使用价款为 14950.19 万元时，实收率达到平均年实收率约 57%的盈亏平衡点以上时，项目可盈利。

6、财务分析结论

（1）财务评价表明：本项目所得税前项目投资财务内部收益率为 4.00%；所得税后项目投资财务内部收益率为 3.73%，项目全投资税后投资回收期为 15 年。资本金财务内部收益率为 5.04%，项目资本金投资回收期 12 年。项目各项财务指标较好。

（2）本项目需偿还的长期借款为 15900 万元，还款期限为 20

年。利息计入当年成本，经计算，本项目借款偿还期的综合偿债备付率为 1.32，能够满足偿债要求。

综上所述，项目资本金财务内部收益率为 5.04%，经营主体可根据自身情况选择资金筹措的方式，大于设定的基准收益率（3.50%），项目具有一定的盈利能力，本项目主要经济指标略好于行业基准值，因此能实现预期的投入和产出，从财务角度分析，项目是可行的。

4.4 有偿使用模式与政府和社会资本合作新机制的对比分析

《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于印发〈市政公用资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116 号）指出，公共资源有偿使用收入强调的是政府对部分相对稀缺、不能充分提供或主要由部分社会公众使用的市政公用设施资源，有权向社会公众收费。范围包括县级及县级以上地方人民政府出让或者以其他有偿方式（出租、出借等）转让市政公用资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益所取得的收入。

根据《基础设施和公用事业特许经营管理办法》规定，特许经营是指政府采用公开竞争方式选择特许经营者，由后者投资建设运营基础设施和公用事业并获得收益，提供公共产品或者公共服务。特许经营是公共资源有偿使用的方式之一。

公共资源有偿使用是公共资源的一种交易方式，其有偿使用收入系基于转让行为而产生的，属一次性的行为收益；特许经营是政府和社会资本的一种合作方式，其允许社会资本投资建设运营，其行为具有持续性的特点。

《国家发展改革委办公厅关于进一步做好政府和社会资本合作新机制项目规范实施工作的通知》（发改办投资〔2024〕1013 号）

明确指出，要准确把握 PPP 新机制定位，不应强制规定特定领域和范围必须采用特许经营模式。路侧停车服务、垃圾清运服务等不涉及固定资产投资项目的经营权或收费权转让等，不得采取特许经营模式。

综上所述，汕头市澄海区公共停车资源有偿使用项目应于以有偿使用模式实施。

第五章 有偿使用收入确定、调整和上缴

5.1 有偿使用权价格确定

本项目采用收益法估计确定有偿使用项目价值。根据第三方出具的《评估报告》，本项目有偿使用权价格为人民币 14950.19 万元，最终以经营主体中标价格为准。

5.2 有偿使用权价格调整

在有偿使用期限内，因转让方原因或不可抗力导致项目扩建二期无法在有偿使用权划转之日起 2 年内投入运营的，或区城管局提供的可建设泊位数量相对有偿使用合作协议中约定的建设数量变动超过 5%的（含一类、二类泊位及公共停车场泊位），或收费标准价格相对最新价格变动超过 10%的（含路边及公共停车场泊位），双方有权向对方申请有偿使用权重新评估，估值差额部分的补缴或返还届时由双方协商确定。

5.3 有偿使用权价格上缴

依据《财政部 发展改革委 住房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》规定，市政公共资源有偿使用收入属于政府非税收入，作为国有资源（资产）有偿使用收入上缴财政。市政公共资源管理部门严格按照规定的对象、范围、标准和期限，收取市政公共资源有偿使用收入，及时足额上缴国库，并对欠缴、少缴收入实施催缴；监督管理和督促市政公共资源经营主体按照合同约定及时足额缴纳公共停车资源有偿使用收入；市政公共资源管理部门和经营主体应如实提供相关情况和资料，接受财政、

审计、纪检监察等部门监督；财政部门对公共停车资源有偿使用、收入收缴、资金管理、票据使用等情况加强监督，依法查处涉及违法违规行为。

经营主体应在有偿使用合作协议签署后 120 个工作日内向转让方提供的账号支付资产有偿使用价款。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至付清款项之日止，以未支付的有偿使用权价款为基数，按照应付款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。逾期未付款超过 5 天的，视为经营主体放弃本项目，转让方有权终止本协议，并追究经营主体的违约责任。

第六章 有偿使用选择

6.1 经营主体选择方式

根据《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116号）第十条：“县级及县级以上地方人民政府应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖等公平竞争方式，对市政公共资源实行有偿使用。”。

根据《汕头市公共资源有偿使用管理办法（试行）》第十七条：“公共资源有偿使用项目应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，对公共资源实行有偿使用。对不具备公平竞争条件实行有偿使用的公共资源，按国家有关规定执行。”

公开招标是国家和地方政策明确的主要有偿使用方式，公开招标作为首要方式之一，符合国家和地方政策导向。贴合项目特性，保障实施效果，保障公平竞争，实现公共利益最大化，结合本项目特点，本项目采用公开招标方式选择经营主体。

6.2 经营主体选择标准

本项目经营主体应具备的条件如下：

1、招标

应满足《中华人民共和国招标投标法》（2017年修正本，中华人民共和国主席令第八十六号）第十六条：招标人采用公开招标方式的，应当发布招标公告。依法必须进行招标的项目的招标公告，应当通过国家指定的报刊、信息网络或者其他媒介发布。

2、投标

应满足《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正本，中华人民共和国主席令第八十六号）第二十六条：投标人应当具备承担招标项目的能力；国家有关规定对投标人资格条件或者招标文件对投标人资格条件有规定的，投标人应当具备规定的资格条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）复印件。

（2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

（4）履行合同所必须的设备和专业技术能力。

（5）参加招标活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录。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）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本招标项目投标。。

（7）为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。

（8）未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”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）“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）。

（9）本项目接受联合体申请。1）组成联合体的单位数量不超过 2 家。2）联合体各方应按招标文件的格式签订联合体共同投标协议书，联合体共同投标协议书必须加盖所有联合体成员法人公章并由其法定代表人签字或盖章确认。3）联合体各方不得再以自己名义单独投标或加入其他联合体投标，如有违反，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝。

6.3 招标标的

本项目中标的经营主体按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等政策法规，依法负责以下内容的升级改造（建设）、运营维护和有偿使用期届满移交：

汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位。已建成的公共收费停车泊位共 6317 个，其中：一类停车泊位 4590 个和二类停车泊位 61 个，涵盖了澄海城区 46 条市政道路及红头船公园停车场，共 4651 个停车泊位；奥飞广场地下停车场、汕汾高速（澄江路—澄华路）段桥下空间利用停车场、人民公园配套停车场、宁川东西路停车场 4 个停车场共 1666 个停车泊位。计划对已建成 6317 个停车泊位进行升级改造（建设），包括部分设备及配套升级改造、网络安全等级保护改造、系统扩容、收费标识升级改造、泊位标线更新等。扩建二期停车泊位 1799 个，涵盖了恒安路、阜安路等 21 条市政道路，包括设备及系统配套、网络安全等级保护、收费标识、泊位标线更新等。

有偿使用合作协议签订后，区城管局一次性移交有偿使用权，

经营主体按中标价缴纳有偿使用权费用。

本项目的投标报价项如下：

项目有偿使用权价格以资产评估机构出具的价值评估为准，以该估值为下限价进行报价。

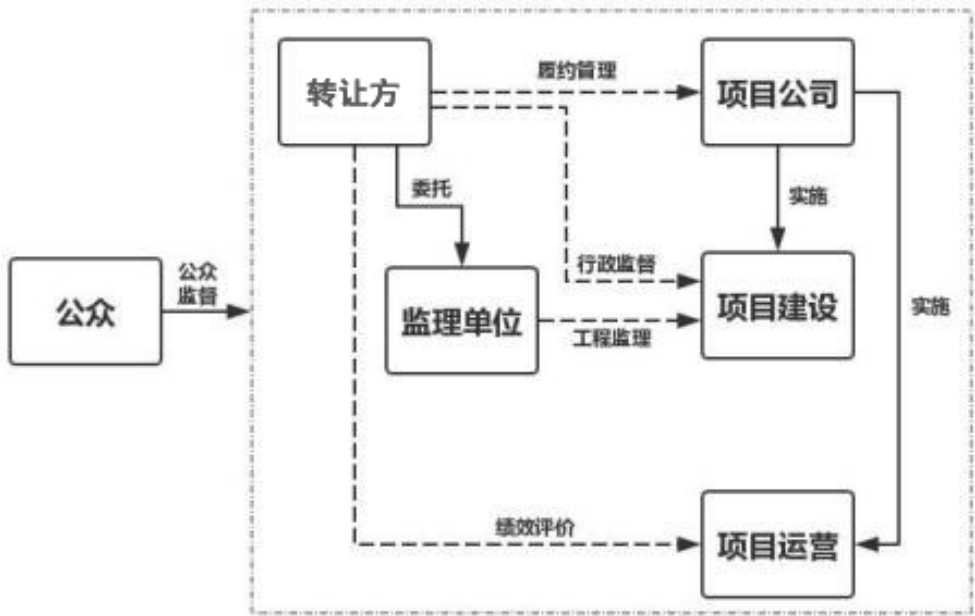
本项目经营主体采购的具体资格条件及评标细则应按照相关法律法规及规章制度制定，最终以经转让方认可的招标文件约定执行。

第七章 有偿使用管理

7.1 监督管理

7.1.1 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，参见下图。



注：虚线箭头代表监督、监管关系，实线代表委托或实施关系。

图 7-1 项目监管体系示意图

监管体系可简述如下：

- 1、转让方和经营主体签订有偿使用合作协议，约定履约担保机制，通过履约管理对经营主体进行全过程监督。
- 2、政府相关主管部门对项目建设执行行政监督。
- 3、转让方通过直接或聘请第三方机构对经营主体开展建设、运营评价，通过评价结果对项目的运营维护情况进行监督。
- 4、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，通过舆论等方式积极反映相关问题和意见。

7.1.2 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。

7.1.3 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

有偿使用合作协议应遵循以下原则：

（1）依法制定。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，允许政府和经营主体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。

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。有偿使用合作协议中除应规定经营主体的绩效监测和质量控制等义务外，还应保证转让方合理的监督权和介入权，以加强对经营主体的履约管理。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。

诚实守信。政府和经营主体应在有偿使用合作协议中明确界定双方在项目融资、运营、移交等全生命周期内的权利义务，并在协议管理的全过程中真实表达，认真恪守协议约定，妥善履行协议义务，依法承担违约责任。

兼顾灵活。鉴于有偿使用项目的生命周期通常较长，在协议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（协议转让）的灵活调整机制，为未来的协议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，转让方有权对经营主体的有偿使用合作协议及相关合同的履行情况进行监督管理，主要包括以下方面：

质量与安全监管，包括转让方可以进场监督、检查项目运营和维护状况；按照有偿使用合作协议约定的绩效评价标准，定期对经营主体进行绩效评价等；

收费与成本费用监管，包括经营主体应如实向项目转让方提交服务内容和收费标准、年度财务报告等财务资料；

合法合规监管，包括经营主体应按照有偿使用合作协议的约定就行政审批、采购、保险、产品服务合同等相关文件向转让方备案；

合同违约监管，包括经营主体应按照有偿使用合作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、履约保证金体系

为了确保经营主体能够按照协议约定履约，转让方通常会希望经营主体或其承包商、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。

本项目设置了由运营保证金和移交保证金构成的履约保证金体系，确保合约顺利履行。在谈判阶段双方可就保证金额进行谈判和最终确定。

4、履约保证金触发及退还机制

（1）运营期保证金的触发

经营主体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，影响工程质量，造成一定社会影响等，转让方可选择提取部分或全部履约保证金额度。

（2）移交保证金的触发

经营主体在移交过渡期（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）未能履行有偿使用合作协议约定的情形时，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，转让方可选择提取部分或全部履约保证金额度。

（3）退还

项目有偿使用期满终止日之后第 12 个月，转让方应退还经营主体履约保证金。

如果转让方在项目有偿使用期内根据有偿使用合作协议约定扣除履约保证金的款项的，经营主体应确保在转让方扣除或提取后 15 日内，将履约保证金数额恢复到有偿使用合作协议约定的数额，且应向转让方提供已足额恢复的相关证明。

经营主体未在前述期限内补足或恢复履约保证金相应金额的，转让方有权发出催告，经营主体应在 15 日内予以补足；经营主体在前述期限内仍未补足的，则转让方有权扣除履约保证金的余额，并有权提前终止本项目有偿使用合作协议。

7.1.4 行政监管

1、监管部门

澄海区城市管理和综合执法局等相关部门，从部门职责角度考虑，对项目经营主体的进入、运营、移交进行监管，主要行政监管部门的具体职责如下：

区城管局作为项目转让方：负责依法依规委托评估单位、咨询

单位、法律顾问等中介机构开展相关工作，负责项目前期准备，编制项目概念性设计方案、有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书、有偿使用项目实施方案、有偿使用合作协议等；负责拟定项目实施方案，报区政府审定；委托招标代理机构编制招标文件；负责通过公开招标的方式选取经营主体，负责与承接单位签订有偿使用合作协议，并行使部门监督职责。负责按照有偿使用合作协议收取相关处置收益，并按国有资产处置有关规定通过非税系统上缴区财政。对项目进行绩效考核，移交阶段通过移交标准、移交方案对项目进行接收，或在项目有偿使用期满后协助政府指定部门完成接收。

区发改局：为经营主体提供投资项目备案手续的指导及服务。

区自然资源局：负责协助项目各项用地、建设指标、相关规划的审批及支持，负责在规划许可中落实停车专项规划相关要求。

区住建局：负责指导办理停车场项目监督实施。

区财政局：负责统筹规范和加强项目有偿使用管理，负责对项目收入收缴、资金管理、票据使用等情况的监督。

区公安局：负责道路交通运输秩序，管理机动车，查处交通违章。

区司法局：负责对相关职能部门起草的澄海区停车设施管理办法进行合法性审查，对项目推进过程中遇到的涉法事务提供法律意见。

区应急管理局：项目前期指导经营主体做好安全生产管理及应急预案工作。对项目建设、运营期和移交期的突发性事件进行监管，或对政府重点关注领域进行阶段性监管。

区生态环境局：负责项目的环评工作。

通信建设管理部门：协助指导停车泊位通信线路工作。

供电部门：负责做好停车泊位供电设施设备改造的建设管理和维护等工作；负责做好停车泊位用电安全等工作。

相关街道：配合组织协调实施停车位相关工作。

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对竞投过程选择经营主体的监管；对有偿使用合作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。

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，政府公开招标转让选择经营主体等工作，均应按照相关法律法规规定进行公示。

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。

7.2 保证金保障

项目将设立运营保证金和移交保证金等保障体系，以保障项目按时投入运营，维护相关权益。

1、运营保证金

运营保证金管控的是运营维护阶段，本项目建议在签订有偿使用合作协议 10 日内，经营主体应向区域管局或其指定机构提交一份运营保证金，作为其在项目履行运营维护义务的保证。

（1）运维保证金额暂定为人民币捌拾万元（RMB80 万元）。

（2）运维保证金在项目有偿使用期限最后一个运营服务日结束时解除。

退还时间为经营主体递交移交保证金后。

2、移交保证金

在项目运营期满前一月，经营主体应向区域管局或其指定机构提交移交保证金额暂定为人民币壹佰万元（RMB100 万元），作为该项目的移交维修保证金。在经营主体完成该项目的保修责任，且向区域管局或其指定机构完成项目移交手续后的一年，经区域管局或其指定机构书面同意后解除。

退还时间为完成项目移交手续后的一年。

7.3 建设和运营评价

1、评价主体

本项目由区域管局牵头对经营主体进行建设和运营评价，经营

主体应予以协助配合。

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。

2、建设期评价标准

本项目按照建设评价标准及评价方法执行。

（1）本项目建设评价标准：

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、汕头市的相应工程验收规范、有偿使用合作协议及其补充协议的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格、符合可用性标准要求。

1）项目建设至少应符合《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）、《建筑防火通用规范》（GB50016-2014）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）、《安全防范视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》（GB/T28181-2016）、《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）、《电子信息系统机房设计规范》（GB50174-2008）、《机动车号牌图像自动识别技术规范》（GA/T833-2009）、《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）、《道路交通标志编码》（GB/T30699-2014）等相关专业及行业标准规范，项目分批次建设停车泊位，分批次进行验收。

2）若国家、省、市出台具体评价办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市出台标准为准进行调整并执行。在评价中，可根据区城管局、相关主管部门要求以及双方协商结果，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，应由经营

主体进行整改，直至达到竣工验收标准。

4) 按下述建设期评价标准进行打分后，总分数在 85 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下的，根据有偿使用合作协议及其补充协议约定的相关违约条款执行。

表 7-1 项目建设评价标准

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
产出 (50 分)	工期	工期	是否按约定建设节点开工和竣工验收	20%	竣工验收报告	建设期开工时间以经区城管局确认的监理工程师发出的开工令之日为准，建设年限为 2 年。	因经营主体自身原因未能按时开工或竣工的，不得分；因非经营主体原因发生工期延误的不扣分。
	质量	路边泊位工程（含前端管控设备安装）	路边泊位工程（含前端管控设备安装）施工质量	15%	竣工验收报告	1、需符合以下标准及规范： 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）、《建筑防火通用规范》（GB50016-2014）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）、《安全防范视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》（GB/T28181-2016）、《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）、《电子信息系统机房设计规范》（GB50174-2008）、《机动车号牌图像自动识别技术规范》（GA/T833-2009）、《道路交通标志和标线》（GB5768-2009）、《道路交通标志编码》（GB/T30699-2014）等；	竣工验收不合格的，不得分；需要整改而未按要求整改的，每次扣 1 分。
		运营中心改造工程及后端管控设备（含智慧化平台系统）	运营中心改造工程及后端管控设备（含智慧化平台系统）施工质量	15%	竣工验收报告	2、符合本项目有偿使用合作协议中	竣工验收不合格的，不得分；需要整改而未按要求整改的，每次扣 1 分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
						工程建设相关条款的约定及届时有关标准和约定。（满分 30 分）	
效果 (20 分)	社会影响	社会影响	项目建设活动对社会发展所带来的直接或间接的正负面影响情况。如新增就业、社会荣誉、重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	5%	数据填报	1、无群众投诉、上访等有责群体事件； 2、不发生有责媒体报道事件，不发生重大有责新闻曝光； 3、地方、国家重大活动事件认真配合、执行，交办任务能及时完成； 4、对相关督查发现的问题认真进行整改并在规定时间内进行回复； 5、积极、妥善处理各类投诉，对存在问题不推诿扯皮，尽快落实解决。处理率 100%，记录详细规范。（满分 5 分）	每发生一次左列情况的，扣 2 分。
	生态影响	环境影响	项目建设期间对生态环境所带来的直接或间接的正负面影响情况。如节能减排、环保处罚等。	5%	生态监测	1、需符合《建设项目环境保护管理条例》等； 2、符合本项目有偿使用合作协议中工程建设环境保护相关条款的约定及届时有关标准规范（满分 5 分）	符合文件及协议要求，得 5 分； 不完全符合文件及协议要求，但尚未造成负面影响，得 3 分； 不符合文件及协议要求，对周边环境造成了严重危害，不得分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
	可持续性	可持续性	经营主体是否做好项目运营准备工作，如资源配置、潜在风险及沟通协调机制等。	5%	案卷调查	经营主体是否做好项目运营准备工作，如资源配置、潜在风险及沟通协调机制等。（满分 5 分）	已经做好了运营准备工作，得 5 分； 运营准备工作尚不充分，得 3 分； 没有做好运营准备工作，不得分。
	满意度	满意度	政府相关部门、区城管局、社会公众（服务对象）对经营主体建设期间相关工作的满意程度。	5%	问卷调查及社会热线、邮箱	政府相关部门、区城管局、社会公众（服务对象）对经营主体建设期间相关工作的满意程度。（满分 5 分）	满意度在 90%以上，得 5 分； 满意度在 90%以下，80%以上，得 3 分； 满意度在 80%以下，不得分。
管理 (30 分)	组织管理	组织管理	经营主体组织架构是否健全、人员配置是否合理，能否满足项目日常运作需求。	5%	案卷调查	1、经营主体董事会、监事会、股东会，三会按照《公司法》及公司章程规定如期召开； 2、行政人事档案管理制度完善，并受控良好，有效执行； 3、人事任免符合公司章程要求，按规定签订劳动协议，建立员工档案，建立人力资源管理办法和配套员工管理制度； 4、严格执行工资发放标准，计算准确，且按时发放； 5、按照规定办理各类法定保险，依	未按规定落实或执行，每发生一项扣 1 分

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
						法按时足额缴纳各类保险并及时调整年度缴费基数。（满分 5 分）	
	资金管理	资金管理	经营主体融资资金的到位率和及时性。	5%	数据填报	资本金和融资资金需按建设进度到位。（满分 5 分）	如因资金未到位原因延误建设进度的,每延迟一周扣 0.2 分。
	档案管理	档案管理	项目建设相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性。	5%	案卷调查	建立完善的档案管理制度,有专门的档案管理部门及配备专门人员,与项目有关的工程资料、财务资料及其他施工资料等,均应有效存档受控。(满分 5 分)	制度不完善、无管理部分和人员、资料存档有明显问题的,发生一项扣 1 分。
	信息公开	信息公开	经营主体履行信息公开义务的及时性与准确性。	5%	网络监督	按照政策要求,定时、定向发布项目所必须公开的信息。（满分 5 分）	未按规定发布公开信息的,每发生一次扣 1 分。
	安全生产	安全生产	项目建设过程中的安全文明施工情况	10%	数据填报	符合 2011《建筑施工安全检查标准》JGJ59、《建筑施工安全技术统一规范》GB50870 等；（满分 10 分）	一般责任事故 1 次扣 1 分；较大责任事故 1 次扣 5 分；重大、特别重大责任事故 1 次扣 10 分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
							材料堆放、渣土清运、环保影响等方面,被有关部门通报、处罚,每次扣 0.1 分。

（2）运营期评价标准

本项目按照运营评价标准及评价方法执行。

1) 运营期评价方式

运营期内，转让方实施或聘请第三方机构开展运营评价，评价采用定期评价和不定期抽查相结合的方式，建议每一年作为一个评价周期，定期评价时间间隔为 6 个月，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，现场即时进行评价登记。每次评价需经营主体相关负责人签字确认。

2) 评价系数

运营期经营主体运营维护内容、运营期评价标准和评分设置应以有偿使用合作协议及其补充协议的约定为准。运营期评价评分计算如下：

$$K = \sum_{i=1}^S \varepsilon_i A_i + \sum_{j=1}^P \delta_j B_j$$

其中：K 即评价期评价综合评分， A_i 为评价期第 i 次定期评价得分， S 为评价期内定期评价总次数， B_j 为评价期第 j 次不定期评价得分， P 为评价期不定期评价总次数， ε_i 、 δ_j ；分别为评价期内第 i 次定期评价、第 j 次不定期评价在综合评分中的权重，应满足

$$\sum_{i=1}^S \varepsilon_i + \sum_{j=1}^P \delta_j = 1$$

每次运营期评价按照有偿使用合作协议约定进行评分，并根据以上公式计算综合评价评分。

根据以上公式，汇总评价期各次的评价结果，按如下方式计算得到评价系数 K：

①100 分）评价期综合评价评分 ≥ 85 分，则评价系数 K 为 100%；

②85 分）评价期综合评价评分 ≥ 60 分，则

评价系数 $K = (\text{评价期综合评价评分} \div 85) \times 100\%$ ；

③评价期综合评价评分<60 分的，则当期评价系数 K 为 0%。

若经营主体对评价结果有异议，可在评价结果出台后的三个工作日内向转让方提起申诉，由双方共同聘请的第三方机构重新进行评价，第三方机构出具的评价结果为最终结果，聘请第三方机构的费用由经营主体承担。

3) 运营期评价与经营主体收入

本项目运营期评价指标最终评价系数与经营主体经营收入有关，根据评价结果，区域管局有权从运营期保证金中扣减。

经营主体每年运营期保证金扣减额=（1-评价系数 K）×经营主体年经营收入×10%。

具体的评价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评价标准执行。

表 7-2 项目运营评价标准

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
产出 (60分)	项目运营	功能实现程度	项目运营的数量、功能是否满足设计要求	5%	现场调研及在线数据监控	项目运营的泊位、运营中心及配套设备均能满足设计功能，保障智慧停车运营管理的功能需要。（满分5分）	设计功能完全实现，得5分；设计功能部分未实现，得3分；设计功能完全未实现，得0分。
		泊位使用	泊位使用情况是否良好	5%		地面泊位平整、无障碍，机械停车位运转良好，标志线、指示牌、收费告示牌等准确、清晰。（满分5分）	泊位使用良好，得5分；部分泊位出现停车障碍、标识不清晰等，并及时整改的，得3分；泊位无法正常使用、标识不清晰，且整改不及时，得0分。
		智慧化设备运转	智慧化设备运转是否良好	5%		前端管控设备、后端管控设备衔接协调顺利，可以实现项目信息智慧化精准采集和传输。（满分5分）	智慧化设备运转良好，得5分；智慧化设备出现故障，并及时整改的，得3分；智慧化设备出现故障，且整改不及时，得0分。
		管理系统、平台、软件、小程序使用	管理系统、平台、软件、小程序是否良好	5%		数据储备能力可以满足设计规模需求；APP、小程序、支付系统等运转良好，用户满意度较高。（满分5分）	管理系统、平台、软件、小程序等运转良好，用户满意度较高的，得5分；运转出现问题而影响用户使用，但频率较低，且及时修复的，得3分；出现问题修复不及时，严重影响

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
							响用户使用的，得 0 分。
		安全监控系统	安全监控系统运转是否良好	5%		安全监控系统良好运转，可实现 24 小时全方位监控。（满分 5 分）	安全监控系统储存记录符合要求，且期间无间断，无死角的，得 5 分；每发现一处问题扣 0.5 分。
		智能巡检系统	智能巡检系统是否能正常运转	5%		智能巡检系统良好运转，实时监测停车设施的运行状态。（满分 5 分）	智能巡检系统良好运转，可实时监测停车设施的，得 5 分；运转出现问题，但及时整改的，得 3 分；运转出现问题，且整改不及时，得 0 分。
		共享信息平台	共享信息平台运转是否良好	5%		数据资源上传政务平台，实现数据互通和资源共享。（满分 5 分）	能完全实现数据资源上传共享并储存的，得 5 分；无法及时上传，或储存能力有欠缺的，得 3 分；完全无法上传，或无法储存的，得 0 分。
	项目维护	故障解决	故障解决是否及时	3%	现场及案卷调查	当设备、系统、软件等发生故障时，维护人员应在 2 天内解决。（满分 3 分）	故障维护很及时，得 3 分；故障维护较及时，得 1 分；故障维护不及时，得 0 分。
		线路、设备巡检	线路、设备是否定期巡检	3%		定期巡检线路、设备，检测平台、系统等，保证线路安全及设备良好运转。（满分 3 分）	有定期巡检措施，得 3 分；巡检措施不及时，得 1 分；无巡检措施，得 0 分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
		恶劣天气防护措施	遇恶劣天气是否采取防护措施	3%		如遇暴风骤雨、冰雹大雪等恶劣天气，应协助采取措施保护室外设备，以免其遭到损坏。（满分3分）	采取完善措施，得3分；不采取措施，得0分。
		设备设施完好率	设备设施是否完好	3%		控制设备设施受损程度，保障设备设施完好。（满分3分）	设备设施完好率95%以上，得3分； 设备设施完好率95%以下，80%以上得1分； 设备设施完好率80%以上，得0分；
	成本效益	成本构成合理	成本构成是否合理	5%	数据填报	成本构成合理，不存在虚增成本或不实成本的情形。（满分3分）	成本构成合理，得1分；有不合理成本支出，但金额不大扣0.5分；有不合理成本支出且金额较大扣1分。
	安全保障	安全规程、培训	安全规程是否齐全、是否按时举办培训	1%	现场及案卷调查	操作规程齐全，定期进行安全培训。（满分1分）	安全规程、培训很完善，得1分； 安全规程、培训较完善，得0.5分； 安全规程、培训不完善，得0分。
		应急预案	是否有应急预案并定期演练	1%		建立完善的应急预案，并定时演练。（满分1分）	有较完善的应急预案，得1分； 有应急预案，但实际指导意义不大，得0.5分； 没有应急预案，得0分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
		防护设施	设备周围是否采取必要的防护设施	1%		设备周围设置有必要的防护、防盗设施。（满分 1 分）	防护设施很完善，得 1 分；防护设施较完善，得 0.5 分；防护设施不完善，得 0 分。
		警示设施	设备主要部件上是否有警示标识	1%		设备的主要部件上的各种警示标志应保持完整。（满分 1 分）	警示设施很完善，得 1 分；警示设施较完善，得 0.5 分；警示设施不完善，得 0 分。
		安全事故	是否发生安全事故	4%		无责任安全事故。（满分 4 分）	发生一起重大或特别重大安全事故，则本项为 0 分。
效果 (20 分)	经济影响	经济影响	项目实施对经济发展所带来的直接或间接的正负面影响情况。如对产业带动及区域经济影响等。	5%	由区城管局确认	对本项目或地方提出创造性建议，为本项目或本地经济带来显著效益。（满分 5 分）	存在负面影响的扣 0.5 分，存在正面影响的加 1 分
	社会影响	社会影响	项目实施对社会发展所带来的直接或间接的正负面影响情况。如新增就业、社会荣誉、重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	5%	数据填报	1) 无群众投诉、上访等有责群体事件。 2) 不发生有责媒体报道事件，不发生重大有则新闻曝光。 3) 地方、国家重大活动事件认真配合、执行，交办任务能及时完成。 4) 对相关督查发现的问题认真进行整改并在规定时间内进行回复。	每发生一次左列情况的，扣 0.5 分；取得奖项荣誉的，每一项加 0.5 分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
						5) 积极、妥善处理各类投诉,对存在问题不推诿扯皮,尽快落实解决。处理率 100%, 记录详细规范。 (满分 5 分)	
	可持续性	可持续性	项目在发展、运行管理及财务状况等方面的可持续性情况。	5%	案卷调查	建立风险识别机制及应急事件防范机制, 动态调整、实时纠错。(满分 5 分)	未建立风险及应急预案的, 扣 0.5 分; 风险及应急事件未处理的, 扣 0.5 分。
	满意度	满意度	政府相关部门、区城管局、社会公众(服务对象)对经营主体提供公共服务质量和效率的满意程度。	5%	问卷调查及社会热线、邮箱	项目各相关方满意度良好, 反映问题及时处理, 形成良好的受众满意度。(满分 5 分)	接到投诉后未能及时处理的, 每发现该情况一次扣 0.5 分。
管理 (20 分)	组织管理	组织结构	组织结构是否合理	4%	案卷调查	组织结构合理, 有岗位职责和管理手册, 制定合理的电站运营维护手册, 严格按照运营维护手册进行操作。(满分 4 分)	运营维护手册制定合理, 得 4 分; 未制定手册或未按照手册执行, 得 0 分。
		人员配备	人员配备是否齐全	4%		设专人负责日常运行和维护工作, 运行和维护人员应具备自身职责相应的专业技能, 并具有相应的岗位证书。(满分 4 分)	设置专人合理, 得 4 分; 无专人或不符合要求, 得 0 分。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	指标权重	数据来源	评价标准	评分方法
	财务管理	财务管理	项目资金管理、会计核算等财务管理内容的合规性。	4%	数据填报	按《会计准则》建立财务管理体系及制度，体系和制度完善且有效；财务档案目录完整、存档清晰、装订整齐，按规定予以保密。（满分 4 分）	财务管理合规，得 4 分；财务管理存在较小不合规情况，得 2 分；财务管理存在严重不合规情况，得 0 分。
	制度管理	制度管理	制度是否合理健全	4%	案卷调查	建立合理的质量管理体系、健康、安全、环保（HSE）体系等。（满分 4 分）	有合理的 HSE 体系，得 4 分；有 HSE 体系，但不太合理，得 2 分；没有 HSE 体系，得 0 分。
	档案管理	资料管理	资料管理是否规范	4%	案卷调查	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、年报等；设置专门档案室、专职人员、资料归档规范。（满分 4 分）	资料管理清晰、规范、完整得 4 分；资料管理清晰、规范、完整情况一般，得 2 分；资料管理清晰、规范、完整情况很差，得 0 分。

3、运营评价程序

(1) 运营评价包括定期评价和不定期评价，其中定期评价的频率为：每一年为一个评价周期，每6个月评价一次。

(2) 评价主体开展评价的程序主要包括：

- 1) 确定评价对象并下达评价通知；
- 2) 确定评价工作人员并制定评价工作方案；
- 3) 收集评价相关资料并进行审查核实；
- 4) 进行现场走访和实地访谈；
- 5) 综合分析并编制评价报告；
- 6) 下达评价结论并归档。

(3) 区城管局应在评价完成后按照相关规定进行信息公开。

(4) 对于评价报告中指出的问题，经营主体应在接到城管局书面通知后，在通知要求的期限内进行整改。

4、第三方原因影响考核评价

因第三方原因影响评价结果的，经营主体有权向区城管局和评价主体就有关事宜提出书面报告，区城管局和评价主体应在收到书面报告后做出处理。如确属第三方原因造成的，且经营主体已为避免此种情形尽到合理努力的，则区城管局和评价主体应及时对评价结果予以调整。

第八章 有偿使用合作协议主要内容

8.1 有偿使用合作协议基本要点

协议主体：本项目有偿使用合作协议由转让方与经营主体两方签署。

项目授权：转让方通过和经营主体签署有偿使用合作协议的方式转让经营主体升级改造（建设）、运营等相关权利。

业务范围：由经营主体具体负责项目有偿使用范围内的停车泊位的升级改造（建设）、融资及运营维护。

有偿使用权：指澄海区公共停车泊位有偿使用权。

其他相关的附属协议：贷款协议、运营维护服务合同等由经营主体与相关的单位签订。

8.2 各方的一般义务

1、转让方的一般义务

转让方，即区城管局作为澄海区人民政府的授权单位，代表澄海区政府行使权力并负有配合经营主体运营工作的义务，如出现机构调整或编制撤销等情况，澄海区人民政府应及时指定新的授权部门；经营主体在办理相关许可或批准时，转让方应予以协助。

按照有偿使用合作协议的约定履行合同，保证本项目顺利开展。

2、经营主体的一般义务：

按照有偿使用合作协议的约定进行项目投资及运营维护；

在有偿使用期限内严格按法律及有偿使用合作协议规定进行运营，并确保项目达到本项目有偿使用合作协议约定的标准；

接受转让方和其他相关机构的监管；

遵守和执行相关安全、环保标准；

按各级政府颁布的法律和法规缴纳所有税金及收费等。

8.3 资产形成、归属及移交

8.3.1 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：

(1) 固定资产形成

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，全部为固定资产。固定资产为投资建设形成的信息采集装置、视频监控装置、运营中心电子设备及配套资产。

(2) 无形资产形成

本项目经营主体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，全部为无形资产。

8.3.2 项目资产权属

1、场地范围

本项目场地范围为有偿使用范围内停车泊位涉及的道路及停车场。

2、场地使用的权利

转让方将涉及到的澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位所在的公共空间有偿转让给经营主体使用，经营主体应使用时应遵守相关法律法规和本协议的相关约定。项目前期工作相关资料，由转让方通过一定程序移交给经营主体，以便于经营主体了解项目情况，更好地运营。

3、场地使用的限制

未经转让方书面同意，经营主体不得将项目范围内场地用于本项目以外的任何其他用途，且不得将场地出租、出让、转让或以抵押、质押或以其他方式设定权利负担。

4、转让方资产权属的确认

本项目项下所有停车泊位属政府所有。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区人民政府或政府指定部门。项目所有资料，包括运营期相关资料等也应由经营主体移交给转让方，以使后续运营者能直接接手项目运营。

8.4 衔接调整边界

8.4.1 应急处置

经营主体应针对自然灾害、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。应急预案应报区城管局备案。

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，由经营主体组织实施。

8.4.2 临时接管

有偿使用期内，如经营主体出现以下违约行为，转让方应自行或指定其他机构实施临时接管：

- 1、不按照有偿使用有偿使用合作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，由经营主体承担，收入归接管方所有。

经营主体纠正引致临时接管的违约行为后，经经营主体书面申请，转让方应当终止临时接管，恢复经营主体的有偿使用权，项目有偿使用期不变。

经营主体未在合理期限内纠正引致临时接管的违约行为，则视为其放弃使用权，有偿使用合作协议自动提前终止。

8.4.3 协议修订

在下列情形下，可以对有偿使用合作协议进行临时修订：

- （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，经澄海区人民政府批准后方可修订。

8.4.4 争议解决

经营主体与转让方发生争议的，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。

经营主体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。有偿使用合作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合作协议规定的义务，保证公共产品或公共服务的持续性和稳定性。

8.5 退出机制

8.5.1 有偿使用期满的退出

本项目有偿使用期满后，经营主体将项目无偿、完好的移交给区人民政府或政府指定部门。至此，经营主体完全退出，项目所有权益全部归属区人民政府或政府指定部门。

8.5.2 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。

若有偿使用合作协议提前终止，则除非合同另有约定，转让方仅在如下情形时支付经营主体合理补偿金（提前终止时项目转让方对于经营主体的补偿须以经营主体还清项目届时之所有负债为前提），补偿金具体按下表确定：

表 8-3 提前终止补偿情形及补偿表

序号	有偿使用合作协议提前终止情形	终止补偿金
1	经营主体违约导致的终止	运营期提前终止时，为 A-B+E

序号	有偿使用合作协议提前终止情形	终止补偿金
2	转让方违约导致的终止	运营期提前终止时，为 A+B+E
3	法律或宏观政策变更	运营期提前终止时，为 A+50%B+E
4	不可抗力	$(A-C-D) / 2$

A 为经营主体的有偿使用权余值之和（相关的资产摊销期按 20 年设定），以经财政审核的为准；

B 为违约金金额，取值为本项目总投资额（即有偿使用价款）的 10%；

当发生经营主体违约而导致政府发出终止的情形时，对于向经营主体支付的终止补偿金，项目转让方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转让方确定。

C 为发生不可抗力情形时，根据本项目的合同及相关保险合同约定，经营主体（含贷款方）实际获得的保险赔款；

D 为发生不可抗力情形时，因经营主体投保不足，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 为终止后根据有偿使用合作协议的约定，经营主体应向区人民政府或政府指定部门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“ $A-B+E$ ”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“ $(A-C-D) / 2$ ”的值为负值的；则上述两种情

况下经营主体应向项目转让方支付本条所述负数的绝对值。

8.6 政府承诺和保障

1、在本项目有偿使用期限及有偿使用范围内，区城管局转让给经营主体对有偿使用区域的使用权、经营权、收益权及其相关权益。除非依照本协议约定提前终止的，区城管局承诺不擅自收回有偿使用区域的使用权、经营权、收益权及其相关权益。不减少有偿使用区域的使用权、经营权、收益权及其相关权益的内容、不再将有偿使用区域的使用权、经营权、收益权及其相关权益转让任何第三方。

2、承诺本项目提供的建设场地可建设泊位并适合升级改造（建设）。

第九章 风险识别与防控

9.1 风险因素识别

9.1.1 不可抗力

1、因不可抗力导致有偿使用合作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、洪水等自然灾害。

（2）流行病、饥荒或瘟疫。

（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。

2、声称受到不可抗力影响的一方，应在知道或应当知道不可抗力之后 30 日内书面通知另一方，并详细描述不可抗力的发生情况和可能导致的后果，包括该不可抗力发生的日期和预计停止的时间，以及对该方履行本协议项下义务的影响，并在另一方合理要求下提供不可抗力证明(证明包括公证、政府部门证明)。

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有偿使用合作协议项下的义务。

4、遭受不可抗力影响的一方已履行了有偿使用合作协议约定的通知程序，经转让方、经营主体共同认定项目开发可继续的情况下，有偿使用合作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。

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 90 天，或断续阻碍期间累计超过 120 天，双方协商处理；协商不成的，任一方可以向他方发出终止有偿使用合作协议的通知。在此情况下，终止应在该通知发出 30 天后生效，经营主体应按照有偿使用合作协议相关规定进行项目移交。

9.1.2 风险分配

有偿使用模式周期长、投资大、成本高、风险多且风险后果损失大，风险的辨识与合理分配是成功运用有偿使用模式的关键。本项目的风险类型主要有政治风险、政策风险、法律及合约风险、金融风险、设计风险、建设风险、运营风险、移交风险、不可抗力风险及以上各种风险组合所导致的项目风险。风险分配如下：

1、政治风险

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/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。征用/公有化风险由转让方承担。

（2）公众反对：由于各种原因导致公众利益得不到保护或受损，从而引起公众反对项目建设所造成的风险。公众反对风险由转让方承担，经营主体在建设过程中应注重与项目所在地公众沟通，尽量减少公众的反对。

（3）审批延误：本项目建设运营需要通过审批过程及多项许可转让方、经营主体或其他不可抗力因素均可能导致项目审批或许可延误。审批风险由转让方承担，但是由于经营主体审批材料准备不齐全等自身原因造成的由经营主体承担。

2、政策风险

本项目所指政策风险主要是税收政策和停车收费政策变化风险。

（1）税收政策变化：本项目有偿使用期较长，期间很可能发生税收政策的调整，税费变更可能导致经营主体经营环境恶化的风险。税收政策变化导致的风险由经营主体承担。

（2）停车收费政策变化：本项目有偿使用期较长，有偿使用期内，如发生本级政府不可控制的停车位收费政策变化，导致经营主体经营环境恶化的风险由转让方、经营主体双方合理共担；如影响项目收益的停车收费政策变化本级政府可控，该风险由转让方承担。

3、法律及合约风险

法律风险是指因国家或省级法律、法规、规章等规范性文件及政策发生变化，导致本项目无法正常进行或对经营主体造成不利影响的风险。

合约风险是指有偿使用合作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：若该变更属于本级政府不可控的范围，则转让方、经营主体双方应基于公平原则协商解决，合理共担由此产生的风险；若法律变更属于本级政府可控的范围，则实施机构应负责处理并承担相应的风险。

（2）转让方违约：转让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，如收回运营权，转让方违约转让方承担。

（3）经营主体违约：经营主体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。经营主体违约由经营主

体承担。

（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转让方、经营主体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。第三方违约由经营主体承担。

4、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。本项目的金融风险包括：

（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。利率风险属于市场风险由经营主体承担。

（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。通货膨胀是宏观经济发展结果，对全体社会都有影响，由经营主体承担。

（3）融资风险：因金融市场或经营主体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。项目融资是经营主体的责任，融资风险由经营主体承担。

5、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。本项目经营主体负责项目设计，设计风险由经营主体承担。

（2）设计标准未通过：项目设备未符合设计标准，不能通过相关部门验收。设计风险由经营主体承担。

6、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）道路或场地使用风险：指的是项目范围内道路或场地建设泊位存在障碍。本项目转让方将路边及公共空间转让经营主体进行泊位建设，道路或场地使用风险由转让方承担。

（2）工地安全：工地安全隐患发生而导致的损失。工地安全风险由经营主体承担。

（3）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。施工纠纷风险由经营主体承担。

（4）建设工期延误：由于项目工程建设过程出现的各类问题，比如经营主体或第三方组织不当等造成的工期延误风险由经营主体承担；由于政府审批慢、规划调整等因素，导致建设工期延误由转让方承担。

（5）建设成本超支：建设成本超过估算金额的风险由经营主体承担。

（6）建设质量：项目建设质量不符合验收标准的风险由经营主体承担。

（7）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。工程变更由经营主体承担，但是转让方提出的不合理设计变更由转让方承担。

（8）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程工期延误、项

目无法顺利运营等风险。市政配套风险由转让方承担。

7、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）使用率不足风险：运营过程中停车泊位使用率显著低于预测值导致停车费收益不足而造成损失的风险由经营主体承担。

（2）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的风险由经营主体承担。

（3）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的风险经营主体承担。

（4）公众使用付费不及时风险：公众使用不能及时支付费用，导致经营主体收入延迟、经营困难的风险由经营主体承担。

8、移交风险

移交风险是指经营主体将项目无偿、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合作协议约定的移交标准的，由此造成的损失由经营主体承担。没有达到新的政策或行业标准，由双方共担。

（2）移交费用超预算：移交过程中发生的费用超过预算。转让方和经营主体承担各自的移交费用。

9、不可抗力风险

不可抗力风险指协议一方无法控制，在签订有偿使用合作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。双方合理共担。

表 9-1 项目主要风险因素

风险类别	风险因素
政治与政策风险	征用/公有化
	公众反对
	审批延误
	税收政策变化
	停车收费政策变化
法律及合约风险	法律变更
	政府方违约
	经营主体违约
	第三方违约
金融风险	利率变化
	通货膨胀
	融资风险
设计风险	工程设计质量
	设计标准未通过
建设风险	道路或场地使用
	工地安全
	施工纠纷
	建设工期延误
	建设成本超支
	建设质量
	工程变更
	市政配套
运营风险	使用率不足风险
	运营成本超支
	运维安全
	公众使用付费不及时
移交风险	项目移交不能满足移交标准

风险类别	风险因素
	移交费用超预算
不可抗力风险	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

9.2 本项目风险分配分析

9.2.1 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，在政府和经营主体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小成本（对政府而言）、有效管理的一方承担，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。既关注经营主体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。

为了在转让方和经营主体之间合理分配风险，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。

9.2.2 风险分配机制

根据上述风险分配原则，转让方在处理法律政策相关的风险时具有较强的控制力，而经营主体则可通过科学的管理降低商业风险。

因此，本项目的风险分配机制为：

- （1）项目设计、建造、金融和运营维护等商业风险主要由经营主体承担。
- （2）政治、政策、法律变更等风险主要由转让方承担。
- （3）不可抗力等不可预见风险由转让方和经营主体合理共担。

9.3 本项目风险分配结果

根据风险分配原则，政府、有偿使用者和共同承担的责任分配如下表所示。

表 9-2 项项目风险责任划分表

风险类别	风险因素	转让方	经营主体	共同承担	备注
政治与政策风险	征用/公有化	√			
	公众反对	√			项目施工过程中出现因经营主体原因导致的公众反对的风险由经营主体承担。
	审批延误	√			经营主体提供资料等原因导致的由经营主体承担。
	税收政策变化		√		
	停车收费政策变化			√	如影响项目收益的停车费收费政策变化本级政府可控，该风险由转让方承担。

风险类别	风险因素	转让方	经营主体	共同承担	备注
法律及合约风险	法律变更			√	本级政府不可控的法律变更风险由双方合理共担，本级政府可控法律变更由本级政府承担。
	转让方违约	√			
	经营主体违约		√		
	第三方违约		√		由经营主体委托的第三方违约。
金融风险	利率变化		√		
	通货膨胀		√		
	融资风险		√		
设计风险	工程设计质量		√		
	设计标准未通过		√		
建设风险	道路或场地使用	√			
	工地安全		√		
	施工纠纷		√		
	建设工期延误		√		
	建设成本超支		√		
	建设质量		√		
	工程变更		√		属于法律、政策、行业标准等的提高、政府要求提高所造成的工程变更由转让方负责分担/承担。其余由经营主体承担。
	市政配套	√			
运营风险	使用率不足风险		√		
	运营成本超支		√		
	运维安全		√		
	公众使用付费不及时		√		

风险类别	风险因素	转让方	经营主体	共同承担	备注
移交风险	项目移交不能满足移交标准			√	出现新的政策和行业标准共担。
	移交费用超预算			√	经营主体原因引起的移交费用超预算由经营主体承担，转让方原因引起的移交费用超预算由转让方承担。
不可抗力风险	包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争等人力不可抗拒的自然现象、意外事故			√	

9.4 风险防范及控制

9.4.1 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，本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、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，项目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。有偿使用合作协议体系应明确有偿使用范围的界定；明确转让方和经营主体各自的权利和义务；项目的招标程序；有偿使用合作协议的修改、经营主体退出机制以及纠纷处理机制。

3. 公开透明原则

双方应遵循公开透明的原则，针对项目招标、建设和运营的关键环节，明确转让方的监管职责，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。经营主体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. 公平对等原则

在有偿使用项目下，有偿使用合作协议各方应是平等主体，以市场机制为基础建立互惠关系，通过协议条款约定并保障各方的权利义务。鼓励有偿使用者在确保公共利益的前提下，降低项目运营成本，提高资源配置效率，获取合理的投资回报。

5. 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，将风险分配给对转让方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。

9.4.2 主要风险防范及控制措施

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协议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，如果经营主体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；如果转让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合作协议等有关正式文本约定为准。

第十章 公共利益保障

10.1 收费定价

本项目内容包括路边停车泊位、公共停车场，收费渠道为经营主体直接面向使用停车位的社会公众收取停车费。

为兼顾经营性和公益性平衡、维护公众利益，路边停车泊位面向公众的收费标准由区发改局制定相关收费办法予以确定。公共停车场停车泊位面向公众的收费标准依据《关于澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（澄发改〔2025〕74号）确定。

10.2 价格调整机制

10.2.1 调价程序

在运营期内因经营主体维护成本增加等原因，经营主体可向实施机构提出调价书面申请，实施机构收到书面申请后，开始评审调价申请，如无异议，由经营主体报送政府物价主管部门审批。最终以政府物价主管部门审批通过的价格收取服务费。在物价主管部门审批通过与调整价格确定后的第二天为调价日。调价程序如下：

- 1、经营主体应提前向实施机构提出调价书面申请。
- 2、实施机构收到书面申请后，开始评审调价申请，如无异议，由经营主体报送政府物价主管部门审批。
- 3、在物价主管部门审批通过与调整价格确定后，于调价日正式生效。

10.2.2 调价

价格机制按政府制定价格行为规范进行调整，运营期内经营主

体的停车泊位收费应执行市场价，在运营期内因经营主体维护成本增加等原因导致服务费变动的，经营主体需将定价、调价方案报给转让方备案。

第十一章 结论和建议

11.1 主要研究结论

项目有偿使用范围为汕头市澄海区范围内本次列入的 8116 个公共停车泊位的有偿使用权，包括使用权、经营权、收益权及其相关权益。按有偿使用期限 20 年计，含建设期 2 年。建设期自有偿使用合作协议生效之日起至完成竣工验收备案之日。具体以合作协议约定为准。根据第三方出具的《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》，本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元，拟通过公开招标交易方式选择经营主体，最终以经营主体中标价格为准。经综合研究，项目资产明晰、政策依据支撑足、实施必要性强、使用者支付意愿和能力保障好、财务能力指标可行、项目风险可控，项目运作模式有效且可行。

在有偿使用期限内，因转让方原因或不可抗力导致项目扩建二期无法在有偿使用权划转之日起 2 年内投入运营的，或区城管局提供的可建设泊位数量相对有偿使用合作协议中约定的建设数量变动超过 5%的（含一类、二类泊位及公共停车场泊位），或收费标准价格相对最新价格变动超过 10%的（含路边及公共停车场泊位），双方有权向对方申请有偿使用权重新评估，估值差额部分的补缴或返还届时由双方协商确定。

本项目有偿使用的中标单位应在有偿使用合作协议签订生效之日起 120 天内向区城管局全额支付有偿使用权费用。有偿使用权费金额最终以中标有偿使用费金额为准。逾期未付款的，应从到期应付之日起至支付款项之日止，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。

11.2 建议

1、按照《财政部国家发展和改革委员会住房和城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116 号）、汕头市人民政府关于印发《汕头市公共资源有偿使用管理办法（试行）》的通知（汕府〔2025〕10 号）等政策，扎实做好澄海区公共停车泊位有偿使用有关工作程序。

2、区城管局按程序做好项目的方案报批、公开招标转让、有偿使用合同签订等事宜。案报给转让方备案。

3、根据第三方出具的《汕头市澄海区城市管理和综合执法局拟转让有偿使用权所涉及澄海区公共停车资源有偿使用权市场价值评估项目资产评估报告书》，本项目的有偿使用价款为 14950.19 万元。经测算，在按照第一年停车收费实收率为 40%、并每年增长 5%，运营期第四年及以后实收率为 65%假设条件下，项目可贷款金额约为 15900 万元，项目财务收益率为 5.04%，具备财务可行性。

4、参考国内路侧泊车项目的管理手段，本项目可通过技术手段强化（“道路泊位机器人”、ETC 自动扣费）、用户习惯培养（如会员注册激励）、差异化服务（提供包月优惠，同时限制未缴费车辆进入合作停车场）、法律与信用机制（示范性诉讼、跨区域协同）、运营管理优化（动态定价、精细化运维）等手段提高整体运营管理水平，提高整体收费率。

5、项目完成转让后，区城管局做好后续项目的监督管理工作。

第十二章 附件附表

12.1 附件

附件 1：《澄海主城区道路实行有偿停车收费管理社会稳定风险评估报告》

附件 2：《关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题的复函》（澄发改函〔2021〕7 号）

附件 3：《关于智慧停车收费标准的复函》（澄发改〔2021〕222 号）

附件 4：《关于汕头市澄海区智慧停车扩建(一期)项目涉及益民路等 13 条市政道路部分道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕198 号）

附件 5：《关于汕头市澄海区智慧停车扩建(一期)项目涉及文冠路等 26 条市政道路道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕217 号）

附件 6：《关于澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（澄发改〔2025〕74 号）

12.2 附表

附表 1：还本付息表

附表 2：营业收入和税金估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：利润及利润分配表

附表 5：全投资现金流量表

附表 6：资本金现金流量表

12.1 附件

附件 1：《澄海主城区道路实行有偿停车收费管理社会稳定风险评估报告》

澄海主城区道路实行有偿停车收费管理 社会稳定风险评估报告

编制单位：公诚管理咨询有限公司

二零二一年九月

(14)

附件 2：《关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题的复函》（澄发改函〔2021〕7 号）

汕头市澄海区发展和改革局

澄发改函〔2021〕7 号

关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放 服务收费问题的复函

区新园建设开发有限公司：

你公司《关于澄海奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题的申请》收悉。根据汕头市发展和改革局 城市管理和综合执法局 交通运输局《关于印发〈汕头市机动车停放服务收费管理实施细则〉的通知》（汕市发改〔2019〕321 号）规定，经研究，现就奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费问题复函如下：

一、同意奥飞市民广场地下停车场机动车停放服务收费按以下标准执行：

1. 车辆停放时间在 1 小时以内（含 1 小时）的免费；
2. 小汽车：车辆停放时间 1 小时以上至 3 小时（含 3 小时）的每辆每次收取 5 元，3 小时以上至 12 小时（含 12 小时）的每辆每次收取 10 元，12 小时以上至 24 小时（含 24 小时）每辆每次收取 20 元；

- 1 -

3. 二轮摩托车：车辆停放时间 1 小时以上至 3 小时（含 3 小时）每辆每次收取 1 元，3 小时以上至 12 小时（含 12 小时）每辆每次收取 2 元，12 小时以上至 24 小时（含 24 小时）每辆每次收取 4 元；三轮摩托车加 1 倍收取；

4. 车辆连续停放时间超过 24 小时的超出部分重新计费。

二、军警车辆、实施救助的医院救护车辆及市政工程抢修车辆；法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆，免收机动车停放服务费。

三、停车场应当严格执行明码标价的规定，在停车设施入口处及缴费地点的醒目位置设置标价牌，标明停车设施经营单位、地址、定价主体、收费标准、计费方法、收费依据、服务内容、免费停放时限、投诉举报电话等，接受社会监督。

四、机动车进入停车场时，停车场应当明确标示或者记录机动车牌号和进入时间，机动车驶离停车设施凭该标示或记录收取机动车停放服务费，并依法提供税务部门监制的票据。

汕头市澄海区发展和改革局

2021 年 2 月 2 日

抄送：市发展改革局，区政府办公室，区财政局、城管局、市场监管局。

汕头市澄海区发展和改革局

2020 年 2 月 2 日印发

附件 3：《关于智慧停车收费标准的复函》（澄发改〔2021〕222 号）

汕头市澄海区发展和改革局文件

澄发改〔2021〕222 号

关于智慧停车收费标准的复函

区城市管理和综合执法局：

你局《关于申请制订路边临时停车位车辆停放服务收费标准的函》收悉。根据《广东省定价目录（2018 版）》和《广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（粤发改规〔2017〕5 号）等有关规定，经 2021 年 12 月 27 日区政府常务会议决定，现复函如下：

一、道路临时停车泊位收费标准

（一）收费时段：8:00-22:00

（二）收费区域：澄海区人民医院周围（环城北路、环城东路）、益民路商业区（环城东路口到外环西路口）、宁川东、西

- 1 -

路住宅区(文冠路到澄江路)、泰安路餐饮区(澄华路到德政路)、泰安二横路等试点区域。

(三) 收费标准:

1. 收费时段内,车辆停放半小时内免费,首小时内(含半小时免费时段)3元,超过1小时后每半小时加收2元,当天收费时段内最高限价30元。

2. 军警车辆、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放设施服务费车辆免费。

3. 首小时后不足半小时的按半小时计。车辆停放时间超过第二天8:00的,超出部分重新累加计费。

4. 同一号牌小型汽车每自然月最高限价500元。挂绿牌的新能源汽车,停车收费按8折计算(每自然月最高限价400元)。

5. 以上收费标准以小型汽车为准,其他车型按照所占泊位计算。

二、红头船公园停车场收费标准

1. 车辆停放1小时内免费,停放2小时内(含2小时)2元,2-4小时内(含4小时)每小时加收1元,4小时后每小时加收2元,24小时最高收费标准18元。

2. 军警车辆、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放设施服务费车辆免费。

3. 计费时段不足1小时的按1小时计。车辆连续停放时间超过24小时的，超出部分重新累加计费。

上述收费标准自2022年1月1日起执行。你局要做好宣传解释工作，并督促收费单位做好收费公示，接受社会监督。

汕头市澄海区发展和改革局

2021年12月28日

抄 送：市发改局，区政府办公室，区财政局、市场监督管理局，各街道办事处。

汕头市澄海区发展和改革局

2021年12月28日印发

附件 4：《关于汕头市澄海区智慧停车扩建(一期)项目涉及益民路等 13 条市政道路部分道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕198 号）

汕头市澄海区发展和改革局文件

澄发改〔2023〕198 号

关于汕头市澄海区智慧停车扩建（一期） 项目涉及益民路等 13 条市政道路部分 道路临时停车泊位车辆停放服务 收费标准的复函

区城市管理和综合执法局：

你局《关于申请制订路边临时停车位车辆停放服务收费标准的函》收悉。根据《广东省定价目录（2022 年版）》、《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》（粤发改规〔2022〕10 号）等文件规定及区政府常务会议纪要精神，现就汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项

- 1 -

目涉及益民路等 13 条市政道路部分道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准复函如下：

一、收费时段：8:00-22:00

二、收费区域及泊位数：泰然路（文冠路—泰清路）、泰清路（泰然路—澄江路）、泰兴路（文冠路—泰清路）、泰宁街（德政路—文冠路）、通惠路（宁川西路—玉潭路）、玉宁街（玉潭路—泰宁街）、泰悦街（文冠路—通惠路）、益民路（汕汾路—外环西路）、振兴路 1（益民路—同益路）、文祠东路（环城南路—中山中路）、文祠西路（中山中路—外环西路）、环城南路（中山中路—东港路）、龙峰路（田新路—澄江路）。

具体泊位数见附表。

三、收费标准：

1. 收费时段内，车辆停放半小时内免费，首小时内（含半小时免费时段）3 元，超过 1 小时后每半小时加收 2 元，当天收费时段内最高限价 30 元。

2. 军警车辆、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放设施服务费车辆免费。

3. 首小时后不足半小时的按半小时计。车辆停放时间超过第二天 8:00 的，超出部分重新累计计费。

4. 同一号牌小型汽车每自然月最高限价 500 元。挂绿牌的新能源汽车，停车收费按 8 折计算（每自然月最高限价 400 元）。

5. 以上收费标准以小型汽车为准，其他车型按照所占泊位计算。

上述收费标准自 2023 年 11 月 1 日起执行。你局要做好宣传解释工作，并督促收费单位做好收费公示，接受社会监督。

汕头市澄海区发展和改革局

2023 年 10 月 30 日

抄 送：市发改局，区政府办公室，区财政局、市场监督管理局，各街道办事处。

汕头市澄海区发展和改革局

2023 年 10 月 30 日印发

- 3 -

附表

汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目
部分道路临时停车泊位统计表

序号	路段	起止区间	车位数量
1	泰然路	文冠路-泰清路	102
2	泰清路	泰然路-澄江路	33
3	泰兴路	文冠路-泰清路	84
4	泰宁街	德政路-文冠路	81
5	通惠路	宁川西路-玉潭路	108
6	玉宁街	玉潭路-泰宁街	26
7	泰悦街	文冠路-通惠路	15
8	益民路	汕汾路-外环西路	100
9	振兴路 1	益民路-同益路	123
10	文祠东路	环城南路-中山中路	54
11	文祠西路	中山中路-外环西路	113
12	环城南路	中山中路-东港路	76
13	龙峰路	田新路-澄江路	34
合计			949

附件 5：《关于汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目涉及文冠路等 26 条市政道路道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准的复函》（澄发改〔2023〕217 号）

汕头市澄海区发展和改革局文件

澄发改〔2023〕217 号

关于汕头市澄海区智慧停车扩建（一期） 项目涉及文冠路等 26 条市政道路 道路临时停车泊位车辆停放服务 收费标准的复函

区城市管理和综合执法局：

你局《关于申请制订智慧停车扩建（一期）项目涉及文冠路等 26 条市政道路路边临时停车位车辆停放服务收费标准的函》收悉。根据《广东省定价目录（2022 年版）》、《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》（粤发改规〔2022〕10 号）等文件规定及区政府常务会议纪要精神，现就汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目涉及

- 1 -

文冠路等 26 条市政道路道路临时停车泊位车辆停放服务收费标准复函如下:

一、收费时段: 8:00-22:00

二、收费区域及泊位数:

1. 一类区域: 文冠路(汕汾路—怀汉路)、德政路(汕汾路—怀汉路)、玉亭路(汕汾路—怀汉路)、广益路(玉潭路—振兴路)、田新路(宁川西路—龙峰路)、玉潭路(玉亭路—澄江路)、宁川西路(德政路—登峰路, 玉亭路—文冠路)、宁川东路(澄江路—同益路, 玉亭路—文冠路)、泰安路(德政路—泰清路)、县前街(寺后街—文化路)、外环南路(中山南路—岭南花园西侧区间路)、凤新一路(益璟园—莱南路, 秀水西路—凤翔路)、秀水西路(凤新一路—凤新二路)、蓬江西路(汕汾路—蓬岭路)、中山南路(莱美路—环城南路)、泰荣路(澄江路—信和街)、玉馨路(玉潭路—宁川西路)、玉馨东街(玉馨路—德政路)、信和街(宁川西路—玉潭路)、龙田江北路(澄江路—田新路)、泰乐街(玉亭路—通惠路)、泰乐西街(玉亭路—通惠路)、泰安—横街(泰兴路—汕汾路)、振兴路 2 (益民路—振新路)。

2. 二类区域: 和悦街(文冠路—南悦街)、南悦街(南田路—和悦街)。

具体泊位数见附表。

三、收费标准:

- 2 -

1. 收费时段，车辆停放半小时内免费。

一类区域首小时内（含半小时免费时段）3元，超过1小时后每半小时加收2元，当天收费时段内最高限价30元。

二类区域首小时内（含半小时免费时段）2元，超过1小时后每半小时加收1.5元，当天收费时段内最高限价20元。

同一号牌小型汽车在不同区域停放，当天最高限价按一类区域标准计算。

2. 军警车辆、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放设施服务费车辆免费。

3. 首小时后不足半小时的按半小时计。车辆停放时间超过第二天8:00的，超出部分重新累加计费。

4. 同一号牌小型汽车每自然月最高限价500元。挂绿牌的新能源汽车，停车收费按8折计算（每自然月最高限价400元）。

5. 以上收费标准以小型汽车为准，其他车型按照所占泊位计算。

上述收费标准自2023年12月1日起执行。你局要做好宣传解释工作，并督促收费单位做好收费公示，接受社会监督。

汕头市澄海区发展和改革局

2023年11月29日

- 3 -

抄 送：市发改局，区政府办公室，区财政局、市场监督管理局，各
街道办事处。

汕头市澄海区发展和改革局

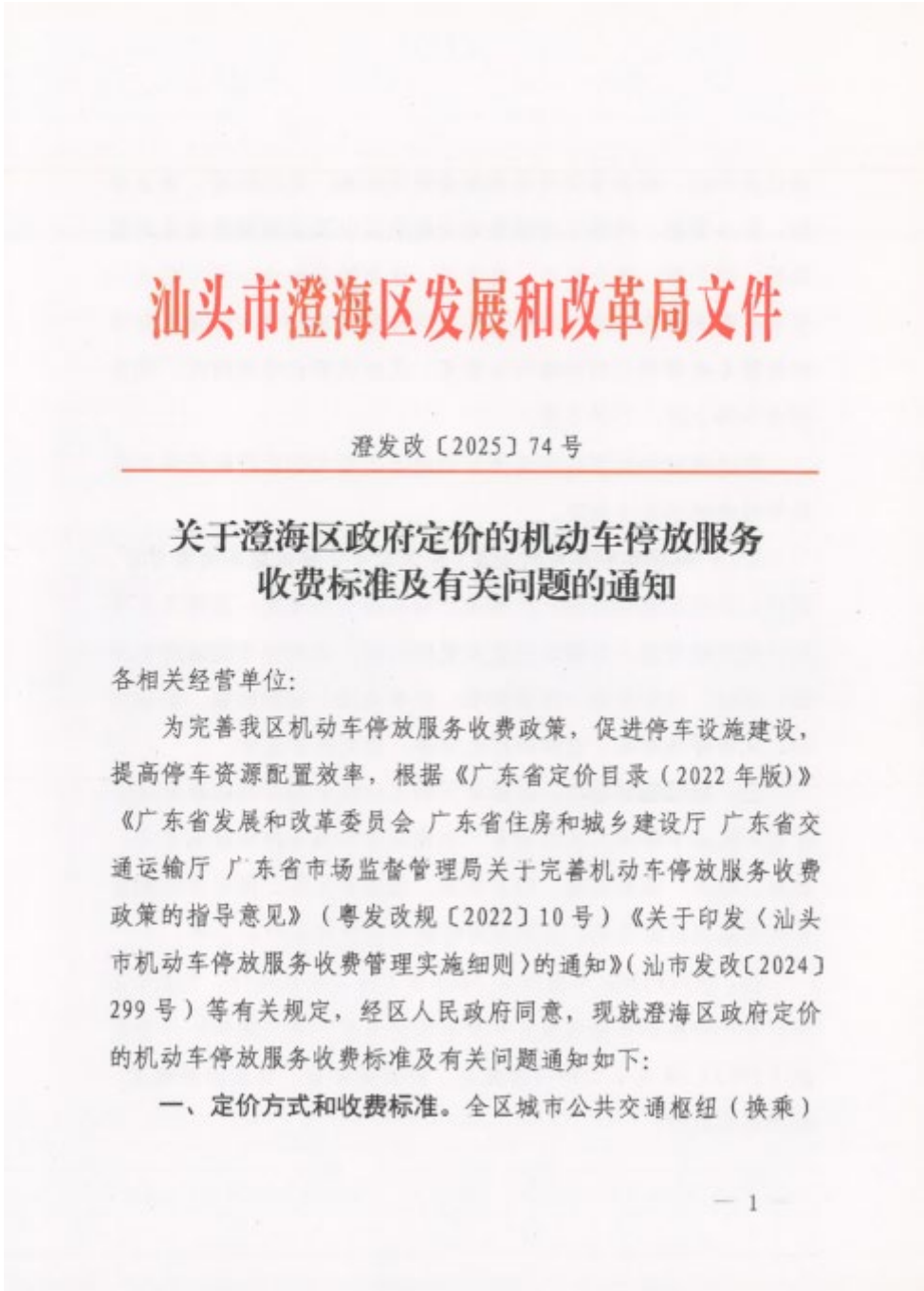
2023 年 11 月 29 日印发

附表

汕头市澄海区智慧停车扩建（一期）项目
涉及文冠路等26条市政道路道路临时停车泊位统计表

序号	路段	起止区间	车位数(个)	所属区域
1	文冠路	汕汾路—怀汉路	319	一类区域 (2832 个)
2	德政路	汕汾路—怀汉路	247	
3	玉亭路	汕汾路—怀汉路	296	
4	广益路	玉潭路—振兴路	208	
5	田新路	宁川西路—龙峰路	80	
6	玉潭路	玉亭路—澄江路	151	
7	宁川西路	德政路—登峰路, 玉亭路—文冠路	231	
8	宁川东路	澄江路—同益路, 玉亭路—文冠路	178	
9	泰安路	德政路—泰清路	81	
10	县前街	寺后街—文化路	40	
11	外环南路	中山南路—岭南花园西侧区间路	77	
12	凤新一路	益璟园—莱南路, 秀水西路—凤翔路	155	
13	秀水西路	凤新一路—凤新二路	66	
14	蓬江西路	蓬岭路—汕汾路	12	
15	中山南路	莱美路—环城南路	120	
16	泰荣路	澄江路—信和街	169	
17	玉馨路	玉潭路—宁川西路	74	
18	玉馨东街	玉馨路—德政路	37	
19	信和街	宁川西—玉潭路	54	
20	龙田江北路	澄江路—田新路	20	
21	泰乐街	玉亭路—通惠路	57	
22	泰乐西街	玉亭路—通惠路	60	
23	泰安—横街	泰兴路—汕汾路	51	
24	振兴路 2	益民路—振新路	49	
25	和悦街	文冠路—南悦街	28	二类区域 (61个)
26	南悦街	南田路—和悦街	33	
合计			2893	

附件 6：《关于澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（澄发改〔2025〕74 号）



站以及车站、码头等交通场站配套停车设施；党政机关、事业单位、公办学校、利用公共资源建设的景区以及政府投资建设的博物馆、图书馆、青少年宫、文化宫、体育馆等社会公共（公益）性单位配套停车设施；各级人民政府投资建设的停车设施机动车停放服务收费实行政府指导价管理，具体收费标准见附件。收费标准不得上浮，下浮不限。

依法规划和设置的道路停车设施及非营利性医疗机构停车设施等收费标准另文规定。

二、严格落实明码标价规定。提供机动车停放服务的经营者，应当自觉规范收费行为，严格执行明码标价的规定。在停车设施入口处及缴费地点的醒目位置设置标价牌，标明停车设施经营单位、地址、定价主体、收费标准、计费方法、收费依据、服务内容、免费停放时限、投诉举报电话等，接受社会监督。

三、加强信息报送。依法设立的实行政府指导价或政府定价管理的机动车停放服务经营者，实施收费前须将停车设施名称、性质、地点、收费标准、收费依据、经营者名称、停车泊位数量等信息报送区发改局，区发改局将通过政府网站予以公布。

四、执行时间。本通知自 2025 年 7 月 1 日起执行。《澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（澄发改〔2023〕38 号）文件同时废止。若国家和省、市出台新规定，按新规定执行。

附件：澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准表

汕头市澄海区发展和改革局

2025 年 6 月 4 日



附件

澄海区政府定价的机动车停放服务收费标准表

一、党政机关、事业单位、公办学校、利用公共资源建设的景区以及政府投资建设的博物馆、图书馆、青少年宫、文化宫、体育馆等社会公共（公益）性单位配套停车设施（政府指导价）

类型	收费标准（元/辆次）			
	2小时以内（含）	2-4小时内（含） 每小时加收	4小时后 每小时加收	24小时最高 收费标准
小车	2	1	2	18
摩托车	2			
备注	1. 收费标准不分室内和露天、地面和地下，统一收费标准，不得上浮，下浮不限。 2. 车辆停放不超过30分钟的免费（鼓励有条件的经营管理单位适当延长免费时限）；军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费用车辆免费。 3. 计费时段不足1小时的，按1小时计。连续停放时间超过24小时的，超出部分重新累加计费。 4. 大型车、超大型车按实际占用泊位数相应计费。 5. 美飞市民广场地下停车场收费标准另文规定。			

二、城市公共交通枢纽（换乘）站以及车站、码头等交通场站配套停车设施（政府指导价）

类型	收费标准（元/辆次）					
	室内			露天		
	2小时以内(含)每小时	2小时后每小时加收	24小时最高收费标准	2小时以内(含)每小时	2小时后每小时加收	24小时最高收费标准
小车	5	3	28	3	2	18
摩托车	2					
备注	1. 此收费标准不得上浮，下浮不限。 2. 车辆停放不超过 30 分钟的免费（鼓励有条件的经营管理单位适当延长免费时限）；军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆以及法律法规规定的其他应当免收机动车停放服务费车辆免费。 3. 计费时段不足 1 小时的，按 1 小时计。连续停放时间超过 24 小时的，超出部分重新累加计费。 4. 大型车、超大型车按实际占用泊位数相应计费。					

三、各级人民政府投资建设的停车设施（政府指导价）

类型	收费标准（元/辆次）			
	2小时以内(含)	2-4 小时内（含） 每小时加收	4 小时后 每小时加收	24 小时最高 收费标准
小车	2	1	2	18
摩托车	2			
备注	1. 收费标准不分室内和露天、地面和地下，统一收费标准，不得上浮，下浮不限。 2. 车辆停放不超过 30 分钟的免费（鼓励有条件的经营管理单位适当延长免费时限）；军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆以及法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费车辆免费。 3. 计费时段不足 1 小时的，按 1 小时计。连续停放时间超过 24 小时的，超出部分重新累加计费。 4. 大型车、超大型车按实际占用泊位数相应计费。			

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，区政府办公室，区城管局、交运局、自然资源局、
住建局、公安局、财政局、税务局、文广旅体局、市场监管局，
莱芜管委，各镇人民政府、街道办事处。

汕头市澄海区发展和改革局

2025 年 6 月 4 日印发

12.2 附表

附表 1：还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	长期借款	15900	13000	2900																		
1.1	期初借款余额		13000	15900	15900	15500	15100	14600	14100	13500	12900	12200	11500	10600	9700	8600	7500	6300	5100	3825	2550	1275
1.2	期末借款余额		13000	15900	15500	15100	14600	14100	13500	12900	12200	11500	10600	9700	8600	7500	6300	5100	3825	2550	1275	0
1.3	当期借款	15900	13000	2900																		
1.4	建设期利息	765	237	527																		
1.5	当期应计利息	7072	237	527	573	558	542	524	504	482	458	433	403	370	334	294	252	208	163	116	70	23
1.6	还本付息	22207	0	0	973	958	1042	1024	1104	1082	1158	1133	1303	1270	1434	1394	1452	1408	1438	1391	1345	1298
1.6.1	还本	15900	0	0	400	400	500	500	600	600	700	700	900	900	1100	1100	1200	1200	1275	1275	1275	1275
1.6.2	付息	6307			573	558	542	524	504	482	458	433	403	370	334	294	252	208	163	116	70	23
2	利息备付率	160%			-23%	23%	-17%	142%	147%	154%	162%	54%	207%	225%	250%	284%	68%	448%	573%	802%	1336%	1610%
3	偿债备付率	132%			-30%	-32%	95%	122%	93%	172%	161%	164%	143%	107%	136%	140%	135%	132%	90%	135%	138%	142%

附表 2：营业收入和税金估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		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	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
1.1	路侧停车费收入	74258	1157	1302	2893	3183	3472	3949	3949	3949	3949	3949	4147	4147	4147	4147	4147	4354	4354	4354	4354	4354
1.11	收费实收率		40%	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
1.2	停车场停车费收入	5218	242	242	242	242	242	254	254	254	254	254	267	267	267	267	267	280	280	280	280	280
2	增值税	3766	20	19	137	160	141	219	219	219	219	173	230	230	230	230	169	241	241	241	241	190
2.1	销项税	6562	116	127	259	283	307	347	347	347	347	347	364	364	364	364	364	383	383	383	383	383
2.2	进项税	2796	95	109	122	122	166	128	128	128	128	174	135	135	135	135	195	142	142	142	142	192
2.3	抵扣进项税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	可结转进项税余额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	税金及附加	452	2	2	16	19	17	26	26	26	26	21	28	28	28	28	20	29	29	29	29	23
3.1	城市维护建设税	264	1	1	10	11	10	15	15	15	15	12	16	16	16	16	12	17	17	17	17	13
3.2	教育费附加	113	1	1	4	5	4	7	7	7	7	5	7	7	7	7	5	7	7	7	7	6
3.3	地方教育费附加	75	0	0	3	3	3	4	4	4	4	3	5	5	5	5	3	5	5	5	5	4

附表 3：总成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		经营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营成本（含税）	44985	1672	1835	1997	1997	2528	2097	2097	2097	2097	2655	2202	2202	2202	2202	2934	2312	2312	2312	2312	2927
1.1	人员工资及福利费	11120	516	516	516	516	516	542	542	542	542	542	569	569	569	569	569	597	597	597	597	597
1.2	智慧停车运营费用	28132	1003	1166	1328	1328	1328	1394	1394	1394	1394	1394	1464	1464	1464	1464	1464	1537	1537	1537	1537	1537
1.3	大修费用	2436	0	0	0	0	531	0	0	0	0	558	0	0	0	0	732	0	0	0	0	615
1.4	其他费用	3297	153	153	153	153	153	161	161	161	161	161	169	169	169	169	169	177	177	177	177	177
2	折旧摊销	20160	0	0	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120	1120
3	财务费用	6307	0	0	573	558	542	524	504	482	458	433	403	370	334	294	252	208	163	116	70	23
3.1	长期借款利息	6307	0	0	573	558	542	524	504	482	458	433	403	370	334	294	252	208	163	116	70	23
3.2	流动资金利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	总成本费用（含税）	71452	1672	1835	3690	3675	4190	3741	3721	3699	3675	4207	3725	3692	3656	3615	4306	3640	3595	3548	3502	4070

附表 4：利润及利润分配表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		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（含税）	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	总成本费用（含税）	71452	1672	1835	3690	3675	4190	3741	3721	3699	3675	4207	3725	3692	3656	3615	4306	3640	3595	3548	3502	4070
4	税金及附加	4218	22	21	153	180	157	245	245	245	245	193	257	257	257	257	189	270	270	270	270	213
5	利润总额（1+2-3-4）	3806	-296	-311	-708	-430	-634	218	238	260	284	-197	432	464	501	541	-81	725	770	816	863	351
6	累计利润总额		-296	-607	-1315	-1745	-2379	-2161	-1923	-1663	-1379	-1576	-1144	-680	-179	362	281	1005	1775	2591	3454	3806
7	弥补以前年度亏损	2576	0	0	0	0	0	218	238	260	284	0	432	464	501	179	0	0	0	0	0	0
8	应纳税所得额	3887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362	0	725	770	816	863	351
9	所得税（5%）	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	181	192	204	216	88
10	净利润	2834	-296	-311	-708	-430	-634	218	238	260	284	-197	432	464	501	451	-81	543	577	612	647	263
11	期初未分配利润		0	-296	-607	-1315	-1745	-2379	-2182	-1968	-1734	-1479	-1676	-1287	-869	-419	-13	-94	395	914	1465	2048
12	可供分配利润		-296	-607	-1315	-1745	-2379	-2161	-1944	-1708	-1450	-1676	-1244	-823	-368	32	-94	449	972	1527	2112	2311
13	提取法定盈余公积金	549	0	0	0	0	0	22	24	26	28	0	43	46	50	45	0	54	58	61	65	26
14	提取任意盈余公积金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	可供投资者分配的利润		-296	-607	-1315	-1745	-2379	-2182	-1968	-1734	-1479	-1676	-1287	-869	-419	-13	-94	395	914	1465	2048	2285
16	股利分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	未分配利润		-296	-607	-1315	-1745	-2379	-2182	-1968	-1734	-1479	-1676	-1287	-869	-419	-13	-94	395	914	1465	2048	2285
18	息税前利润(利润总额+利息支出)	10113	-296	-311	-135	128	-91	742	742	742	742	236	835	835	835	835	171	933	933	933	933	375
19	息税折旧摊销前利润(息税前利润+折旧+摊销)	30273	-296	-311	985	1248	1029	1862	1862	1862	1862	1356	1955	1955	1955	1955	1291	2053	2053	2053	2053	1495

附表 5：全投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
1.1	营业收入(含销项税)	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	回收固定资产余值	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	70335	11775	11936	2150	2177	2686	2342	2342	2342	2342	2848	2459	2459	2459	2549	3123	2763	2774	2786	2797	3228
2.1	建设投资	20160	10080	10080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	经营成本(含进项税)	44985	1672	1835	1997	1997	2528	2097	2097	2097	2097	2655	2202	2202	2202	2202	2934	2312	2312	2312	2312	2927
2.3	增值税	3766	20	19	137	160	141	219	219	219	219	173	230	230	230	230	169	241	241	241	241	190
2.4	税金及附加	452	2	2	16	19	17	26	26	26	26	21	28	28	28	28	20	29	29	29	29	23
2.5	调整所得税	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	181	192	204	216	88
3	所得税前净现金流量		-1037 6	-1039 2	985	1248	1029	1862	1862	1862	1862	1356	1955	1955	1955	1955	1291	2053	2053	2053	2053	1495
4	所得税前累计净现金流量		-1037 6	-2076 7	-1978 2	-1853 4	-1750 5	-1564 3	-1378 2	-1192 0	-1005 8	-8702	-6747	-4793	-2838	-883	408	2460	4513	6566	8618	10113
5	所得税后净现金流量		-1037 6	-1039 2	985	1248	1029	1862	1862	1862	1862	1356	1955	1955	1955	1864	1291	1871	1860	1849	1837	1407
6	所得税后累计净现金流量		-1037 6	-2076 7	-1978 2	-1853 4	-1750 5	-1564 3	-1378 2	-1192 0	-1005 8	-8702	-6747	-4793	-2838	-973	317	2189	4049	5897	7734	9141

附表 6：资本金现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
1.1	营业收入	79476	1399	1544	3135	3425	3714	4204	4204	4204	4204	4204	4414	4414	4414	4414	4414	4634	4634	4634	4634	4634
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	回收固定资产余值	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	76642	3825	3986	3123	3135	3728	3366	3445	3424	3500	3980	3762	3729	3893	3943	4575	4171	4212	4177	4142	4526
2.1	项目资本金	4260	2130	2130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	维持运营再投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	借款资金偿还	15900	0	0	400	400	500	500	600	600	700	700	900	900	1100	1100	1200	1200	1275	1275	1275	1275
2.5	借款利息支付	6307	0	0	573	558	542	524	504	482	458	433	403	370	334	294	252	208	163	116	70	23
2.6	经营成本	44985	1672	1835	1997	1997	2528	2097	2097	2097	2097	2655	2202	2202	2202	2202	2934	2312	2312	2312	2312	2927
2.7	增值税	3766	20	19	137	160	141	219	219	219	219	173	230	230	230	230	169	241	241	241	241	190
2.8	增值税附加	452	2	2	16	19	17	26	26	26	26	21	28	28	28	28	20	29	29	29	29	23
2.9	所得税	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	181	192	204	216	88
3	净现金流量		-2426	-2442	12	290	-14	838	758	780	704	223	652	684	521	471	-161	463	422	457	492	108
4	累计净现金流		-2426	-4867	-4855	-4565	-4579	-3741	-2983	-2203	-1499	-1276	-624	60	581	1052	890	1354	1776	2233	2725	2834