
开平市城区智慧停车项目 实施方案



广州菲达建筑咨询有限公司

GUANGZHOU FEIDA ARCHITECTURAL CONSULTATION CO., LTD

二〇二二年六月

目录

一、项目概况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目主管部门.....	1
(三) 建设内容及规模.....	1
(四) 项目总投资与资金筹措.....	1
(五) 项目实施进度计划.....	2
二、风险分配基本框架.....	2
(一) 风险分担框架.....	2
(二) 重点风险分析.....	2
(三) 风险控制（转移）原则.....	3
三、项目运作方式.....	3
(一) 本项目采用的运作方式.....	3
(二) 项目实施机构.....	4
(三) 第三方专业运营公司要求.....	5
(四) 第三方专业运营公司要求.....	5
四、交易结构.....	6
(一) 项目交易结构.....	6
(二) 定价机制.....	6
(三) 调价机制.....	10
(四) 收入组成.....	12
(五) 回报方式.....	12

(六) 激励相容机制	13
(七) 运营	14
(八) 移交	14
(九) 退出机制	15
五、合同体系组成	16
1、《授权文件》	16
2、《公司章程》	16
3、《经营协议》	16
4、《经营合同》	16
5、《履约合同》	16
六、监管架构	18
1、行业主管部门	18
2、职能监管部门	18
七、绩效评价	20
(一) 管理目标	20
(二) 绩效评价的具体要求	20
八、项目招标	25
(一) 招标政策	25
(二) 工程建设（设备供应）、第三方运营公司资格条件	26
(三) 评标办法	27
九、财务评价	27

(1) 财务内部收益率 (IRR)	27
(2) 财务净现值 (NPV)	27
(3) 投资回收期 (PT)	28
十、建议	28

一、项目概况

（一）项目名称

开平市城区智慧停车项目。

（二）项目主管部门

开平市城市管理和综合执法局。

（三）建设内容及规模

本项目拟对开平市城区范围内的约 10500 个道路停车泊位进行智慧化改造以及建设全智能立体停车库，提供约 120 个车位。

（四）项目总投资与资金筹措

1、投资估算

本项目预计总投资为 6108.74 万元。其中，道路智慧化改造工程投资为 5220.93 万元，行政服务中心立体车库工程投资为 887.81 万元。

2、资金来源和建设模式

本项目由开平市政府授权地方国企作为项目实施主体，由实施主体依法依规负责统筹本项目的投融资、建设及运营，项目运营可考虑通过公开招标遴选引入第三方专业团队实行专业化运营。

3、项目资金筹措

项目资本金按照最低资本金比例出资，剩余资金自筹。

（五）项目实施进度计划

本项目工程建设周期约 24 个月，从 2021 年 8 月开展前期工作，2022 年 9 月开始施工，2024 年 6 月竣工完成。其中，工程施工阶段分两期进行：

1、在 2022 年 12 月前，完成开平城区主干道路及繁华商业区域约 3330 个车位改造，完成开平大数据智慧停车平台建设，项目启动试运行，在开平进行智慧停车宣导及手机 APP 小程序应用的注册优惠推广；

2、在 2024 年 6 月前，完成剩余路段的约 7170 个停车位改造以及行政服务中心 120 个车位的立体车库建设。

二、风险分配基本框架

（一）风险分担框架

本项目的核心风险分担框架如下：

（1）融资、设计、采购、建设、运营维护等风险主要由项目业主承担；

（2）法律法规、政策、城乡规划变更和征地拆迁风险等主要由政府承担；

（3）不可抗力风险、情势变更等由政府和项目业主合理共担。

（二）重点风险分析

本项目公共停车位移交、设备选型、APP 软件开发、车位数量、

位置、定价以及服务质量关乎项目的成功及后续运营的稳定、持续运营，是本项目面临的最主要风险。

本项目采用 ABO 模式，不涉及公共资产所有权的转让，政府委托地方国有公司负责本项目投资建设及运营，项目运营期可考虑引入第三方专业团队负责，可有效提高运营效率，降低运营成本，确保项目智慧化建设能达到政府方的要求，项目风险总体可控。

（三）风险控制（转移）原则

本项目风险因素较多，为避免因风险导致项目实施遇阻，建议采取如下风险控制：

对于项目业主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；

将风险与收益进行对等，如果地方国企在风险分配过程中主导承担额外风险，则可提高与之匹配的收益率。

三、项目运作方式

（一）本项目采用的运作方式

项目具体运作模式的选择主要由具体项目的收费定价机制、项目投资收益水平、风险分配基本框架、融资需求、改扩建需求和期满处置等因素决定。

本项目采用 ABO 模式——“授权（Authorize）-建设（Build）-运营（Operate）”，开平市政府授权地方国企作为项目实施主体，由实施

主体依法依规负责统筹本项目的投融资、建设及运营，项目运营可考虑通过公开招标遴选引入第三方专业团队实行专业化运营。

该模式具体运作方式为：通过授权方式确定地方国企后，由设立的项目业主依法依规完成各公共停车场进行设备智能化升级，包括智能化设计、融资、安装，并在租赁期内运营和管理，但不转移公共停车场的所有权，同时整合停车大数据，搭建智能化技术支撑平台，提供增值服务，并向政府支付一定的公有资源使用费，期满后无偿移交给政府。

（二）项目实施机构

为确保本项目 ABO 模式经营工作的顺利开展，建议由开平市人民政府成立智慧停车（ABO）项目工作领导小组，由市分管领导为组长，市府办、城市管理和综合执法局、发改局、财政局、交通运输局、公安局（交通警察大队）、资产办、自然资源局、审计局、司法局、市场监督管理局等部门组建，协调解决项目实施过程中出现的问题。

根据上述政策精神及领导小组分工，开平市城市管理和综合执法局作为本项目的主管部门机构，开平市资产管理委员会办公室作为政府方出资代表管理部门，指定开平市地方国企作为项目实施机构，共同负责项目的前期评估论证、实施方案编制、经营协议签订、项目实施以及合作期满移交等工作。政府方出资代表由开平市资产管理委员会办公室负责指导下属公司（地方国企）做好招标建设及运营工

作。

（三）项目经营期

本项目运营期为 15 年。

（四）第三方专业运营公司要求

第三方专业运营公司的选择须根据国家的有关政策，以及其资金实力、技术能力和业绩经验来选择。根据公共停车场智慧升级建设、运营管理特点，为加快进度，建议采用公开招标方式，选择第三方专业运营公司，需要设置一定的准入门槛。

第三方专业运营公司需具备停车场服务、停车场项目投资、停车场建设工程、机动车公共停车场服务、道路自动收费停车泊位的建设、经营和管理等能力。基于以上分析，现对第三方专业运营公司的基本资格做如下建议：

1、第三方专业运营公司需具有同类项目投资经验，以及智慧停车项目建设、经营管理能力。

2、项目对第三方专业运营公司要求较高，因此第三方专业运营公司可采用联合体形式，发挥各自优势。

3、本实施方案中对相关要求提出初步建议，对第三方专业运营公司的最终资质要求应以招标文件或资格预审文件为准。

四、交易结构

（一）项目交易结构

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，本项目采用 ABO 运行模式，具体如下：

（1）开平市城市管理和综合执法局作为本项目的主管部门机构，负责统筹协调各个相关职能部门，负责项目前期工作（调研、数据摸排、实施方案等）并监督项目实施；加强对项目的日常监督检查、运营期绩效考核等。

（2）开平市资产管理委员会办公室作为政府方出资代表管理部门，指定开平市地方国企作为项目实施机构。

（3）项目业主组建后，负责组织本项目的投融资、设计、建设、运营及移交等工作。

（4）在经营协议期间，项目业主自负盈亏，可通过合规方式选择第三方专业公司专业经营。项目业主每年按经营协议相关约定上缴市政道路公共资源使用费。

（5）项目经营期满，智慧停车项目相关资产无偿移交开平市政府。

（二）定价机制

根据《广东省定价目录》（2018 年）、《江门市机动车停放服务收费管理实施细则》（江发改费管〔2017〕1302 号）等，具有自然垄断

经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府定价或政府指导价管理。

本项目收费标准（道路临时停车服务收费和机械立体车库收费）应按照国家相关法律、国家及地方相关法规、规章规定，由开平市发改、交通运输及城管等相关政府部门，结合本项目实施方案测算收费价格，履行规定定价程序后制定。本项目收费标准制定后，由制定价格的部门于本项目经营协议签订生效后向消费者、项目业主公布。

目前开平市城区路内停车泊位未实行收费，在本项目实施后，收费采用政府指导价。结合开平市智慧停车市场容量、消费接受能力等实际情况和本次改造方案的要求，以及参考同类项目的江门市区、新会区的收费标准情况，开平市道路临时停车服务收费标准建议按下表收费试行（具体以物价部门公布的收费标准为准）：

表 5-1 开平市道路临时停车收费标准（试行）

路段/时间	首 3 小时	3 小时后	24 小时最高收费
一类路段	3 元/小时	4 元/小时	20 元
二类路段	2 元/小时	3 元/小时	15 元
三类路段	1 元/小时	2 元/小时	10 元

备注：
1、路边停车收费时段为每天 8:00——20:00（具体时间段可另行拟定）；
2、首小时停车不超过 30 分钟(含)免费，超过 30 分钟不足 1 小时按 1 小时计费；
3、从第 2 小时起，每 30 分钟按小时标准折半计费，不足 30 分钟的按 30 分钟计费；
4、路边停车收费以自然天 24 小时为一计费周期；
5、免收费车辆。对实施救助的医院救护车辆、执行公务的军警车辆、市政工程抢修车辆、救灾抢修车辆以及法律法规规定的免费车辆免收停车服务费；
6、考虑举行重大活动或节假日期间，免收停车费。

项目路段分类：

根据车位使用率、交通拥堵状况、重点管理区域、商业、住宅及

公共建筑分布情况等因素，划分一、二类路段。其中一类路段为城区南北、东西贯通的主路。

1、一类路段：

(1) 幸福片区：幸福路、人和西路、长镇路、人民西路、人民东路、新城路、长清路、幕桥东路、祥苑北路、祥苑中路、祥苑南路、幕涌东路、幕桥东与爱民垂直路、爱民路、东兴大道（325 国道至苍江桥路段）；

(2) 三江大道以东的宝源片区：三江大道、宝源中路、侨园路（与三江大道交界处至三江桥路段）；

(3) 祥龙片区：祥龙中路（与祥荻路交界处止）、祥荻路。

(4) 长沙片区：西郊路、文新路、沿江西路（与幕沙路交界处至潭江大桥路段）、长沙西路、长沙中路、长沙东路、光明东路（慕沙桥至苍江桥路段）、光明西路、曙光东路（至新港路交界处）、曙光西路、幕沙路（长沙片区路段）、东兴中路；

(5) 新昌片区：新昌路、中山大道。

2、二类路段：

(1) 幸福片区：中业新城北面路、东兴大道（人民公园至 325 国道）、祥和路、广场南路、幕桥西路、长福路、科发路、义祠路、新海西路、新海东路、人和东路、百汇市场一街（与新海东贯通路段）、百汇市场三街（国土资源局东侧道路）、百汇市场四街（中国海关西侧）、百汇市场五街（华光路别墅区西侧）、人和东路支路（人和东路到新城市花园道路之间）、光华路（新城市花园到丽江湾之间）、兴华

路、金都东路；

(2) 三江大道以东的宝源片区：东汇城北面路、宝源路、侨园路（黄金海岸至开侨中学）、新侨路、儒林路、宝堤东路；

(3) 祥龙片区：祥龙南路、祥龙北路、敬业路、明珠路；

(4) 长沙片区：凤阳路、卫民路、升平路、光明东路（黄金水岸至东方明珠路段）、虹桥路、港口路、沿江东、新港路、金华路、东胜路、东郊路、建联街、开华路（开华市场）；

(5) 新昌片区：潭江东路、新兴路、西宁路（新市路与中山大道交界）、中广路、新市路（人丰购物广场）、潭江西路；

(6) 三埠街道办驻地道路：思明路、思堤路、新迳路

3、本项目中无三类路段。

4、行政服务中心立体车库（120 泊位）管辖权属于业主所有，原则上不属于道路（路内）收费范畴，收费标准可参考同类项目及周边物业收费情况，实行政府指导价或市场调节价，暂按以下收费预测（具体以物价部门公布的收费标准为准或以政府方代表与地方国企协议确定的市场收费价格为准）：

表 5-2 本项目拟定车库临时停车收费标准

路段/时间	首 3 小时	3 小时后	24 小时最高收费
车库	4 元/小时	8 元/小时	40 元
备注： 1、路边停车收费时段为每天 8：00-20:00； 2、停车不超过 60 分钟（含）免费； 3、停车超过 30 分钟后，每 30 分钟按小时标准折半计费，不足 30 分钟的按 30 分钟计费； 4、路边停车收费以自然天 24 小时为一计费周期；			

（三）调价机制

开平市道路临时停车服务使用费的调整建议：

1、停车设施使用费调整的条件和程序。

根据《江门市机动车停放服务收费管理实施细则》（江发改费管〔2017〕1302号），具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府定价或政府指导价管理。各县级市发展改革部门是机动车停车服务收费的行政主管部门，负责制定、调整机动车停放服务收费标准。发改部门按政府定价或政府指导价有关程序进行价格成本调查，就制定或调整价格的必要性、可行性和合理性广泛听取社会意见，制定、调整价格的决定应当向社会公布。

项目业主和开平市城管局、或其中一方认为产生影响停车设施使用费调整的因素变化，可以向他方提供变化的依据、分析报告和调整方案建议函，双方进行研究、论证，制订调整方案，并履行有关定价程序后，报开平市人民政府审定、批准。具体调整条件和程序如下：

自第二个运营年开始及以后，因外部因素造成项目业主年经营成本增减，变动幅度等于或超过项目业主年经营成本总额±5%的，项目业主和开平市城管局、或其中一方均可提出停车设施使用费价格的调整申请。项目业主提出调整收费价格申请的，应通过开平市城管局向开平市人民政府提出书面申请，并按照本协议如下公式提出调整停车设施使用费。

因有关法律、地方政府优惠政策、税收政策、行业标准等因素变化，产生的年经营成本变动幅度等于或超过项目业主年经营成本总额

±5%的，双方可协商调整收费方案，以恢复项目业主原有经济地位，在履行批准程序后实施。

(1) 上述停车设施使用费调价申请向开平市人民政府提出后，市人民政府在会同项目业主和开平市城管局协商后，应自接到书面调整申请后 90-120 日内发出是否批准的书面通知。如果开平市人民政府发出批准调整收费通知的，将在该通知中确定调价金额或幅度。

(2) 新确定的收费标准应自批准调整通知确定的执行日期开始执行；如调整通知没有确定的开始执行日期的，从通知发出的次月起开始执行。

(3) 通过政府网站公布本行政区域范围内纳入政府指导价或政府定价管理的停车设施名称、收费标准、收费依据等信息。

2、因运营成本调整停车设施使用费的方式。

自第二个运营年开始及以后，因运营成本因素引起停车保管服务费调整的，项目业主和运营监管部门均可按照下列方式，按程序提出申请和调整方案建议。

$$YT_n = YT_n' * I_n'$$

其中：YT_n 为第 n 年的停车设施使用费价格。

YT_n' 为距第 n 年停车设施使用费价格申请前最近的收费价格。

I_n' 为停车设施使用费调价综合物价指数。

I_n' = 第 n 年综合物价指数 * 第 n-1 年综合物价指数 * 第 n-x 年综合物价指数。

每年综合物价指数 = (本项目用电购进价格指数 * 权重值 I + 广东

省工业品出厂（IT 行业）价格指数*权重值 II + 市（交通运输、仓储和邮政业）在岗职工人均工资收入指数*权重值 III）/100（以上年为 100）

其中：权重值 I 为 0.15；权重值 II 为 0.25；权重值 III 为 0.6；

权重值 I + 权重值 II + 权重值 III = 1.0

权重值 I、权重值 II、权重值 III 可根据项目用电能耗、维护成本费用、人工费用占运营成本费用的份额，作出相应调整。

注：n-x 年指第 n 年停车保管服务收费价格申请前最近的收费价格实施启动后的第二年。

（四）收入组成

本项目收入主要来自停车管理收费。收费时段为 8:00-20:00。本项目约 10500 个道路停车泊位和立体车库 120 个车位进行收费，其中 3330 个道路停车泊位在一类范围内，7170 个道路停车泊位二类路段范围内。立体车库 120 个车位在行政服务中心。

由于开平市未实施停车收费标准，根据项目实际，类比周边同类项目：

道路周转率为 2-10 次/天（预估）。

根据周边同类已运营的项目情况，因占位率因素变化较大，运营期按 5% 递增。

通过测算：

一类收费路段平均每车位每天收费为 8.00 元（初始经营年份占

位率暂定 55%，之后每年按 5%递增，达到 95%占位率后稳定不变)；

二类收费路段平均每车位每天收费为 6.30 元（初始经营年份占位率暂定 50%，之后每年按 5%递增，达到 95%占位率后稳定不变）。

因行政服务中心办事人员较多，立体车库收费平均每车位每天收费为 23.52 元（初始经营年份占位率暂定 70%，之后每年按 5%递增，达到 95%占位率后稳定不变）。

收费天数按全年 365 天计算。

可研阶段已全面调查城区泊位数量，数量基本准确，设计实施阶段有调整属于正常情况，但过大的数量调整会影响到项目收益情况。建议合同阶段明确泊位数量带来的收益风险处理方案，限定数量增降幅度。

（五）回报方式

1、开平市地方国企回报机制

项目所有的有关收益作为地方国企运营回报。

2、第三方专业运营公司回报机制

第三方专业运营公司按合同约定的管理费作为经营回报。

（六）激励相容机制

通过激励相容机制的设计，使项目业主利己的经济理性行为产生有利于政府和社会公众总体利益的结果。本项目中包含的激励相容机制主要体现在两个方面：

其一，项目业主需同时承担本项目的建设及运营维护等，政府方设置绩效考核指标，项目经营协议中设置明确的奖惩机制，项目业主需提交一定比例金额的履约保证。项目实际绩效优于约定标准的，项目实施机构将执行经营协议约定的奖励条款，并可将其作为项目期满合同能否展期的依据。未达到约定标准的，项目实施机构应执行经营协议约定的惩处条款或救济措施。如果项目业主违反经营协议约定，威胁公共产品和服务持续稳定安全供给，或危及国家安全和重大公共利益的，政府有权临时接管项目，直至启动项目提前终止程序。建设期内项目建设质量的优劣将直接影响项目业主在运营维护期的成本高低，从而有效激励项目业主从项目全生命周期成本统筹考虑本项目的建设及运营维护等。

其二，鼓励项目业主通过改善管理、提升效率、利用大数据资源，开发综合信息平台的增值服务等以增加收益，有利于对项目全生命周期成本的控制。

（七）运营

本项目运营期为 15 年。项目业主按照经营协议约定，对路内停车车位及机械立体车库开展运营，获取服务收入。

（八）移交

委托运营期届满，项目业主将全部项目资产（固定资产、无形资产、备品备件和消耗性材料等）完好、无偿地移交给开平市政府或市

政府指定的项目实施机构。包括但不限于项目范围下的所有资产、设备器材和备品备件等，与本项目运营和维护有关的所有技术和知识产权的使用权，与本项目有关的其他权利、文件、资料等。

项目业主履行完《经营协议》和移交协议项下之义务后，由开平市政府指定单位签发移交义务履行确认文件。移交义务履行确认文件签发之日为移交完成日。以满足移交标准为前提，政府指定单位应于移交期间完成接管。若移交期需顺延，在此期间内，需要项目业主继续履行看守职责维持本项目正常运行的，项目业主应予以配合，具体事宜届时双方另行协商解决。

（九）退出机制

1、经营期满的退出

经营协议期满后，项目资产移交政府方。

2、合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：

- （1）政府方和项目业主协商一致的提前终止；
- （2）法律变更或政府行为导致的提前终止；
- （3）不可抗力导致的提前终止；
- （4）政府方或项目业主违约导致的提前终止。

3、合同提前终止的补偿

若项目合作提前终止，则除非合同另有约定，政府方仅在如下情形时支付项目业主合理补偿金（提前终止时政府方对于项目业主的补

偿须以项目业主还清其届时之所有负债为前提），补偿金另行确定。

五、合同体系组成

本项目的合同体系组成主要包括以下部分（相关合同、协议名称以最终命名为准）：

1、《授权文件》

由开平市人民政府专题召开常务会议后发布，明确开平市地方国企（政府方出资代表）和各部门机构的责任。

2、《公司章程》

由开平市地方国企成立项目业主时，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国公司登记管理条例》及其他有关法律、行政法规的规定签署，明确在项目业主中的出资、治理结构、管理、收益分配等权利和义务。

3、《经营协议》

由开平市城市管理和综合执法局与项目业主签署《经营协议》，明确项目合作期内各合同主体的权利和义务，是整个项目合同体系的核心。

4、《经营合同》

由项目业主与第三方专业运营公司签署《经营合同》，明确项目合作期内各合同主体的权利和义务，约定经营管理费用。

5、《履约合同》

（1）设计合同、工程承包合同

项目业主一般作为融资主体或项目管理者，本项目要求中标单位具备项目设计和建设的相关资质，项目业主可与中标单位方签署设计、工程承包合同，由其负责项目的设计、建设。项目业主也可以分别与不同承包商签订合同。承包商的选择要遵循相关法律法规的规定，也根据项目的实际情况，调整为勘察设计施工总承包合同。

(2) 保险合同

由于本项目工程规模大、资金投入强度高、项目全过程周期长，负责项目实施的项目业主及其他相关参与方有必要对项目不同阶段的不同类型的风险分别进行投保。通常可能涉及的保险种类包括货物运输险、财产险（设备、设施及附属建筑物）、建筑安装工程一切险、针对设计或其它专业服务的职业保障险、针对间接损失的保险、第三者责任险等。

(3) 其他合同

根据项目的具体情况，项目业主可能与其他机构形成其他的合同。包括与设备/原材料供应商签订的《供应协议》、与金融机构签订的《融资合同》、与保险公司签订的《保险合同》、与咨询机构签订咨询服务合同、与监理单位签订的监理合同等。

表 6-1 项目主要合同一览表

序号	合同签订阶段	合同文件名称	合同签订方
1	项目准备阶段	授权文件	开平市政府与地方国企
2	项目前期阶段	立项、环评、可研、实施方案等等前期服务合同	开平市城市管理和综合执法局与第三方咨询机构
3			
4	项目业主组建	经营协议	开平市城管局与项目业主

5	工程筹备阶段	融资/贷款合同	项目业主与金融机构
6	建设实施阶段	工程承包合同等履约合同	项目业主与承包商
7	第三方专业运营公司引入	经营合同	中标单位与项目业主
8	移交阶段	移交合同	项目业主与开平市政府

六、监管架构

本项目的监管主体为相关政府机构、各合同签订方和社会公众。

1、行业主管部门

本项目属于综合信息平台下的公共停车场运营管理，对大数据统筹要求较高，因此开平市政务服务数据管理局及开平市城市管理和综合执法局将全过程按程序实施监管。

2、职能监管部门

包括开平市城管局、资产办、发改局、财政局、交通运输局、公安局、自然资源局、审计局、司法局、市场监督管理局等部门，在各自职责范围内承担各自配合职能，在各自职权范围内履行监管责任。

(1) 市城市管理和综合执法局：负责统筹协调各个相关职能部门，负责项目前期工作（调研、数据摸排、实施方案等）并监督项目实施；加强对项目的日常监督检查、运营期绩效考核等；

(2) 市资产管理委员会办公室：负责本项目地方国企出资代表的筹备工作，加强对项目实施主体日常经营的监督检查，承担监督所监管企业公有资产保值增值的责任；

(3) 市发展和改革局：负责建设项目的立项备案、制定停车收

费指导价格工作；

（4）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；

（5）市交通运输局：负责协助提供全市交通设施、场站分布和使用情况的数据更新，负责现有管辖停车设施、场站的系统数据共享；

（6）市公安局（交通警察大队）：负责参与本项目城市停车设施规划、建设的交通影响评价，对本项目涉及的停车场出入口的设置及路内停车位的审批提出意见，配合做好本项目停车设施信息化管理工作；

（7）市审计局：依法对项目建设资金、运营管理财务收支情况进行审计监督；

（8）市司法局：负责对项目实施方案、经营协议等重要文件出具法律意见；

（9）市自然资源局：负责停车场的用地、规划手续办理，配合相关部门做好道路停车泊位的规划设计工作；负责项目涉及停车场的建设规划竣工验收，配合开展停车设施分布和使用情况普查和数据更新工作。

（10）市财政局：会同主管部门根据经营项目实施方案进行审核；协助主管部门开展经营项目绩效运行监控，促成实现项目绩效目标；委托社会第三方对路内临时停车泊位资源（资产）进行评估，并根据评估结果，确定项目实施主体缴纳一定额度的国有资源有偿使用收入。

(11) 市市场监督管理局：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。

(12) 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。

(13) 其他相关部门根据职能划分开展监督工作。

七、绩效评价

(一) 管理目标

制定并落实停车位/停车场管理规范；完善停车位/停车场的安全管理，保障车辆停放安全，交通顺畅，出入有序，防止事故发生；收费合理规范；停车位/停车场设施设备运转正常，环境整洁。

本项目将约 10500 个道路停车泊位和约 120 个立体停车库泊位均纳入项目运营期绩效考核范围。

(二) 绩效评价的具体要求

1、经营资格要求：

(1) 必须按照开平市现行的行政法规要求，办理登记和备案手续。在经营协议签订之日起 30 日内向公安机关交通管理部门办理备案登记手续。备案事项发生变更时，应当自变更之日起 10 日内补充备案。

(2) 按照市人民政府批准的收费标准准收费，使用税务统一发

票。

(3) 执行交通管理部门制定的公共停车位/停车场管理规范。

(4) 制定停车位/停车场管理细则，组织管理人员岗位培训，完善车辆登记资料，规范收费程序，建立收费档案。

2、人员配备

停车位/停车场实行收费时段无间断值班，现场管理人员不少于协议额定人数。现场管理人员严格按照管理规范履行岗位职责。

3、车辆管理

(1) 停车位/停车场仅供小型汽车停放，大型货车、大型客车、中型客车、牵引车、公交车不得停放，车辆外形尺寸超出停车位尺寸的，不得停放。

(2) 严禁装载有易燃、易爆危险品和有毒化学制品、工业原料的车辆进入停车位/停车场。

(3) 管理人员着装统一，佩带工作牌，对出入车辆按规定指挥放行。

(4) 智能系统（或终端系统）做好进入车辆的检查和登记，登记内容包括车牌号码、停放位置、出入时间。

(5) 管理人员指挥车道的交通秩序，车辆按场地指示行车，车辆时必须在指定的位置停放。不得停放在划定车位界线以外的任何地方，不得妨碍停车位/停车场出入口或任何通道。确保车道、出入口周围保持畅通。

(6) 车主违反规定拒交车位使用费、强行乱停乱放、不听劝告

的，可以采取相应措施，不排除将车辆扣起或拖离车场，相关费用由车主负责。

(7) 提醒司机关锁好车门、窗，并将车内的贵重物品随身带走。

(8) 如有车辆拖走,须查明证件,核验车主身份,做好登记后方可放行。

(9) 加强对停车位/停车场现场的巡视查看，当发现门窗未关好，有漏油、漏水等现象应及时通知车主并保护现场。如发生任何可疑人物逗留停车场，应立即规劝或命令其离开。发现停车位/停车场里的车辆发生损坏时,应立即通知车主。发生碰撞事故的，不得放行造成事故的车辆，应保护好现场做好记录及拍照等工作。

(10) 做好停车位/停车场的消防安全巡查工作，及时消除火灾隐患，发生火情时及时处置。

(11) 停车位/停车场内不得进行车辆修理和清洗。

(12) 车辆在停车位/停车场连续停放超过 7 日的，通知车主取回车辆。无法寻找车主，或车主拒绝驶离的，将车辆拖离停车场。

(13) 由于管理不善造成他人人身伤害或者财产损失的，责任由管理方承担。

(14) 做好停车位/停车场内安全保障工作，发生违法违规事件时，及时制止并通知相关部门。

4、收费管理

(1) 免费或收费标准应标识明显。

(2) 免费时段之后的收费标准，不得高于政府规定的收费标准。

(3) 收取停车费必须当场提供统一税务发票。

5、环境保障

(1) 负责停车位/停车场内清洁卫生，保持停车位/停车场整洁；每日清扫地面，清倒垃圾桶，确保地面无垃圾、树叶和积水。

(2) 严禁任何单位和个人在停车位/停车场内从事商业活动。

(3) 负责停车位/停车场围墙的维护，确保围墙无损坏，出现损坏及时维修或更换。严禁在围墙张贴各类广告。

(4) 保障停车位/停车场排水沟的畅通，定期清理。

(5) 做好停车位/停车场内设施设备维护，路面、车位、路灯、标识等设施损坏的，及时维修或更换。

(6) 做好停车位/停车场内绿化养护，定期浇水修剪，出现枯死时，及时补植。

6 绩效考核

考核机构需提前 5 个工作日通知项目业主考核开始时间。

本项目考核采用评分制，考核小组根据项目业主提交的资料及现场察看情况进行评价打分；最后综合所有打分表，现场会议讨论确定最终得分，并提交主管部门及监管部门，认定最终考核结果。

考核评分将影响项目业主是否需要向实施机构提交罚款，具体如下：

(1) 当次考核评分高于 80 分，针对考核中发现问题进行限期整改；

(2) 当次考核评分在 60-80 之间，针对考核中发现问题进行限

期整改，同时若无正当理由说明主要问题责任不属于项目业主，则实施机构根据其得分，并依据《经营协议》相关约定提取运营维护保函项下的相应金额作为违约金，且应在绩效考核完成后 10 个工作日内执行完成；

根据项目运营期绩效考核得分，按下列公式计算提取运营维护保函金额，保函兑取后地方国企应及时补足相应金额：

①当得分 ≥ 80 时， $K1=0$ ，不提取建设期保函或运营维护保函金额；

②当 $60 \leq \text{得分} < 80$ 时， $K1=1-\text{绩效考核得分}/80$ ，提取保函金额=运营维护保函 $\times K1$ ；

③得分 < 60 时，提取当年运营维护保函的 35%，实施机构责令项目业主限期整改，整改后重新组织绩效考核，超过或等于 80 分不再进一步处罚，如低于 80 分，则继续整改。若两次整改后仍低于 80 分，则按以上公式提取运营维护保函；三次整改后仍低于 80 分，则视为项目业主严重违约，实施机构有权按《经营协议》中约定的严重违约条款执行。

在项目考核中，如提取保函相应金额后，项目业主应当在下一次重新绩效考核前将保函恢复至规定金额，项目业主未在规定期限内补足或恢复履约保函相应金额的，实施机构有权按《经营协议》相关条款处罚。

八、项目招标

（一）招标政策

《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 16 号）自 2018 年 6 月 1 日起施行，必须招标的工程项目范围如下：

1、全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

（1）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10%以上的项目；

（2）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

2、使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：

（1）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的项目；

（2）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

3、不属于本规定第二条、第三条规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

4、本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

（1）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（2）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

（3）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

（二）工程建设（设备供应）、第三方运营公司资格条件

本项目建议主要从以下几个方面对资格条件进行审查：

1、具有独立法人资格并依法取得企业营业执照，营业执照处于有效期；具有良好的银行资信、财务状况；

2、须具有一定的资金实力；

3、工程建设方面：根据项目主体建设内容，建议具有智慧停车设备制造、系统研发、工程总承包施工等相关资质，具备年检有效的安全生产许可证；运营服务方面：须具备停车场服务、停车场项目投资、停车场建设工程、机动车公共停车场服务、道路自动收费停车泊位的建设、

经营和管理能力。

- 4、最近三年内无骗取中标或严重违约的情形；
- 5、本项目允许联合体投标。

本项目的投资合作方资格条件最终以经审批通过的资格预审方案文件为准。

（三）评标办法

本项目采用综合评分法，从智慧停车设备（软件）研发生产、智慧停车项目建设和管理经验、工程建设方案、智慧停车经营管理能力、商务报价等方面对投标文件进行综合评审。

九、财务评价

（1）财务内部收益率（IRR）

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 0 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。当 IRR 大于基准收益率时，则认为其盈利能力已满足最低要求。经测算，本项目全部投资的财务内部收益率为 7.82%，项目融资后的财务内部收益率为 8.06%，均高于行业基准收益率（ $ic=7\%$ ），满足投资要求。

（2）财务净现值（NPV）

财务净现值是按设定的贴现率，将项目计算期内各年净现金流量折现到投资期初的现值之和。它是考察项目在计算期内盈利能力的动

态评价指标，净现值大于或等于 0 时的项目是可以考虑接受的。经测算，项目全部投资的财务净现值为 413.73 万元，项目融资后的财务净现值为 413.50 万元，均大于 0，满足投资要求。

（3）投资回收期（PT）

项目建成投产后各年的净收益不相同，则投资回收期可根据累计净现金流量求得，也就是在现金流量表中累计净现金流量由负值转向正值之间的年份。经测算，项目全部投资的投资回收期为 10.41 年，融资后的投资回收期为 10.16 年。

预测项目计算期内的动态财务收益状况，项目总体而言盈利能力较强，具有较好的财务评价指标，各项指标基本满足投资要求。

十、建议

1、建议收费标准定价按照物价主管部门流程进行审批，对收费标准公示并征求公众意见。加强舆论引导，做好宣传工作，营造良好舆论氛围。

2、相关授权是本项目顺利实施的保障，建议依法落实。

3、项目 ABO 建设模式具有一定探索性，建议关注下阶段公开招投标操作细节与现有政策法规的衔接，规避风险，增强项目的可操作性。