

旌德县公共泊车位和全县充电桩经营权项目
特许经营
(征求意见稿)

实
施
方
案

实施单位：旌德县城市管理综合执法局

二〇二四年四月

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

旌德县公共泊车位和全县充电桩经营权项目

1.2 实施机构

旌德县城市管理综合执法局

1.3 项目性质与类型

项目性质：新建

项目类型：城市基础设施

1.4 项目实施地点

旌德县城区及全县乡镇。

1.5 项目实施周期

特许经营权 30 年（含建设期）。

1.6 主要技术指标

1、旌德县城区公共停车位 6078 个，其中城区路边停车位 912 个，城区停车场车位 836 个，机关事业单位停车位 2432 个，城区医院类停车位 398 个，拟新建（画）公共停车位 1500 个。

2、旌德县县域范围内建设新能源电动汽车快速充电桩 2996 个。

1.7 主要经济指标

序号	项目名称	单位	指标	备注
1	建设指标			
1.1	运营停车位	个	6078	
1.2	运营新能源汽车充电桩	个	2996	
2	投资指标			
2.1	项目总投资	万元	32023.90	
2.2	建设投资	万元	30937.34	
	其中：特许经营权费用	万元	18633.74	30 年
2.3	建设期利息	万元	1086.56	
3	融资计划			
3.1	总投资	万元	32023.90	100.00%
3.2	其中：银行贷款	万元	25000.00	78.07%
3.3	自有资本金	万元	5937.34	18.54%
4	盈利能力指标			
4.1	销售收入	万元	7407.98	平均年
4.2	增值税及附加	万元	480.56	平均年
4.3	利润总额	万元	1729.71	平均年
4.4	企业所得税	万元	432.43	平均年
4.5	总投资利润率	%	6.35%	平均年
4.6	资本金收益率	%	21.85%	平均年
4.7	投资利税率	%	6.90%	平均年
4.8	内部收益率（i=5%）	%	5.53%	税后
4.9	财务净现值	万元	2006.51	税后
4.10	投资回收期（含建设期）	年	16.90	税后
5	偿债能力指标			
5.1	利息备付率	—	4.87	平均年
5.2	偿债备付率	—	1.13	平均年

第二章 特许经营方案总述

2.1 特许经营实施方案工作目标

通过实施方案的编制，了解项目基本情况，研究和论证分析旌德县公共泊车位和全县充电桩经营权项目实施特许经营方式运作的必要性、可行性；经过投资回报、价格及其测算，确定特许经营的具体实施的主要原则、实施双方的风险控制等。确保通过政府各级相关部门的审查，为本项目的特许经营者的招投标及中标后特许经营协议的签订提供支持。

2.2 特许经营实施方案编制依据

2.1.1 法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国公司法》
3. 《中华人民共和国城乡规划法》
4. 《中华人民共和国道路交通安全法》
5. 《中华人民共和国土地管理法》
6. 《中华人民共和国企业所得税法》
7. 《中华人民共和国预算法》
8. 《中华人民共和国招标投标法》
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》
10. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》
11. 《政府投资条例》

12. 《中华人民共和国价格法》

2.1.2 政策依据

1. 《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（2024 年版）

2. 《国务院关于债务管理的意见》

3. 《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》

4. 《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》

5. 《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

6. 《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》

7. 《国家发展改革委关于切实做好传统基础设施领域政府和社会资本合作有关工作的通知》

8. 《国家发展改革委关于引发传统基础设施领域实施政府和社会资本合作工作导则的通知》

9. 《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》

11. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

12. 《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》

13. 《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》

2.1.3 地方规范性文件

1. 《安徽省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》

2. 《关于调整道路停车泊位收费标准有关事项的通知》

3. 《旌德县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》

4. 《旌德县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

5. 《旌德县机动车停放服务收费标准》

2.1.4 主要技术规范及标准

1. 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)

2. 《城市停车设施规划导则》

3. 《停车场规划设计规范标准》

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)

5. 《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-1995)

6. 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)

7. 《城市道路路内停车泊位设置规范》(GA/T850-2009)

8. 《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008)

9. 《停车场规划设计规则》

10. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

11. 《路面标线涂料》(JT/280-2004)

12. 《道路交通标志和标线》(GB5768-2009)

13. 《汽车库修车库停车场设计防火规范》

14. 《城市道路交通设施设计规范》(GB50688-2011)

2.3 运作模式

本项目拟采用 BOT（建设-运营-转让）的模式和特许经营模式。

BOT 是英文 Build—Operate—Transfer 的缩写，通常直译为“建设—运营—转让”。这种译法直截了当，但不能反映 BOT 的实质。BOT 实质上是基础设施投资、建设和经营的一种方式，以政府和社会资本之间达成协议为前提，由政府向社会资本颁布特许，允许其在一定时期内筹集资金建设某一基础设施并管理和经营该设施及其相应的产品与服务。

一方面，BOT 能够保持市场机制发挥作用。BOT 项目的大部分经济行为都在市场上进行，政府以招标方式确定投资公司的做法本身也包含了竞争机制。作为可靠的市场主体的社会资本是 BOT 模式的行为主体，在特许期内对所建工程项目具有完备的产权。这样，承担 BOT 项目的社会资本在 BOT 项目的实施过程中的行为完全符合经济人假设。

另一方面，BOT 为政府干预提供了有效的途径，这就是和社会资本达成的有关 BOT 的协议。尽管 BOT 协议的执行全部由项目公司负责，但政府自始至终都拥有对该项目的控制权。在立项、招标、谈判三个阶段，政府的意愿起着决定性的作用。在履约阶段，政府又具有监督检查的权力，项目经营中价格的制订也受到政府的约束，政府还

可以通过通用的 BOT 法来约束 BOT 项目公司的行为。

BOOT 是英文 Build—Own—Operate—Transfer 的缩写。即“建设-拥有-运营-移交”，是 BOT 方式的具体表现形式的一种。这种方式明确了 BOT 方式的所有权，项目公司在特许期内既有经营权又有所有权。为加快项目建设进度、早日发挥城市环保功能，项目将采用由政府提供一定年限的公共泊车位和全县充电桩经营权，社会资本投资建设，政府和社会投资合作共赢的模式。项目公司负责本项目融资投资、建设实施、运营维护管理和资产管理全过程负责，自主经营、保本微利，项目收益基于政府购买服务及对上争取财政补贴。

旌德县城市管理综合执法局通过招标方式选择特许经营者，并签订特许经营协议。特许经营期限届满终止或提前终止的，政府应当收回特许经营项目，并根据实际情况和协议约定给予原特许经营者相应补偿。特许经营期限届满可视情延长特许经营期限或重新选择特许经营者。因特许经营期限届满重新选择特许经营者的，在同等条件下，原特许经营者优先获得特许经营。

第三章 项目规模及投资估算

3.1 项目实施规模及建设内容

3.1.1 项目建设规模

本项目实施范围为旌德县城区公共泊车位和全县充电桩经营权（30 年），涉及公共停车泊位 6078 个以及新能源电动汽车充电桩 2996 个。

3.1.2 项目建设内容

项目建设内容主要包括停车体系建设工程、新能源汽车充电体系建设工程和智慧管理系统等三部分内容。

1、停车体系建设工程

（1）县城路边公共停车体系建设工程

本工程规划实施目标位于城区路边停车位 912 个，停车位面积约 10789.5 m²。主要建设内容为停车位画线、地磁车位感应器和识别桩安装。车位具体明细详见下表：

表 3-1 旌德县城区路边停车位明细表

序号	地址	起点-终点	停车位数量（个）	停车位面积（m ² ）	备注
1	北一路	县城管执法局西至徽源酒店北	70	684	
2	城西路	城西路南段公路管理站至南桥岭	131	1827	
3	南街	旌阳镇政府大院南至旌德县供电局北	28	288	

4	胜利路	中国银行旌德支行东 至胶囊家园南	32	346	
5	城东路	县消防大队西至胶囊 家园东	96	1122	
6	西门老路	岗亭宾馆西至旌江宾 馆南	42	430	
7	江村大道文 锦苑西南侧	合家福超市北至旌德 县人民法院南	71	863	
8	城西路旌秀 苑西	林业局东至县中医院 南	70	852	
9	乔亭路紫云 府南侧对面	紫云府南至旌德农村 商业银行北	34	497	
10	南街和城南 路交叉口东 北	旌一楼北至旌阳宾馆 南	31	388	
11	江村大道	东方幼儿园西至旌德 县旅客集散中心东	141	1762.5	
12	环城东路至 北一路 东方雅苑东 侧	学府壹号院北至海螺 酒店南	5	50	路侧
13	城东商业街 香格里拉花 园小区东侧	旌德农村商业银行北 至成越华庭小区南	48	528	
14		泰科小区东南至旌德 华润燃气公司东	47	522	
15	环城北路和 顺家园南侧	惠吾生鲜超市东至梓 阳学校西	45	396	
16	滨河路最南 侧	东福门西侧	8	96	滨河路南 段
17	解放街法治 广场东侧	移动公司西侧	13	138	人行道
合计			912	10789.5	

（2）公共停车场停车体系建设工程

本工程规划实施公共停车场车位 836 个，停车位面积 11529m²。

主要建设内容为停车位画线、停车场内路面破损修复、地磁车位感应器和识别桩安装。车位具体明细详见下表：

表 3-2 旌德县城区公共停车场车位明细表

序号	区域	地址（道路或公园名称）	停车位数量（个）	停车位面积（m ² ）	备注
1	浮云山庄停车场	旌德县旌阳镇西门中路 89 号旁	7	126	
2	灵芝中央城停车场	旌德县旌阳镇河东北路灵芝中央城一期南侧	17	269	
3	城南路停车场	旌德县旌阳镇城南路与中学路交叉口小西门片区旁	79	1077	
4	中国石油加油站附近停车场	旌德县客运总站以东文泰苑北区以西	50	540	
5	青少年活动中心停车场	旌德县旌阳镇河东南路 24 号	49	617	
6	老农贸市场停车场	旌德县旌阳镇河西中路与张家坦路交叉口处	55	743	
7	G330 新桥社区停车场	旌德县 G330 与 X082 交叉口以南（新桥社区居委会以北）	50	693	
8	河东社区停车场	旌德县旌阳镇河东社区北侧 50 米	34	448	
9	瑞市社区综合服务中心配套停车场	旌德县旌阳镇乔亭路以西何山路以东（紫云府西侧）	29	368	
10	旌德县汇五仓储工业基地项目配套停车场	旌德县旌阳镇新桥社区上舒村 32 号	122	1715	
11	县人民医院感染病区停车场	旌德县城东路旌德县人民医院感染病区	35	511	

12	西门老路停车场扩建	西门老路方向	22	289	
13	芳礼树停车场	瑞市社区小巷	16	201	
14	新村停车场	瑞市社区小巷	17	213	
15	白塔干停车场	城东路侨银公司对面	8	101	
16	高铁学校配套停车场	和平路延生段高铁小学	13	173	
17	北门社区综合服务中心配套停车场	北门社区对面	29	430	
18	新桥小学配套停车场	新桥启航学校	14	220	
19	长途汽车客运站配套停车场	滨河路与城西路交叉口石油站	21	333	
20	旌德县梓阳学校	江村大道与环城东路交叉口	106	1554	
21	旌德县人才公寓停车场	城西路与站前路交叉口	28	360	
22	兔儿山绿道靠近滨河路停车场	北一路徽源酒店西北侧	35	548	
23	合计		836	11529	

（3）县城机关单位及医院类单位停车场停车体系建设工程

本工程涉及机关事业单位停车位 **2432** 个，停车位面积 **34423m²**；城区医院类停车位 **398** 个，停车位面积 **5308m²**。主要建设内容为停车位画线及停车场内路面破损修复，地磁车位感应器和识别桩安装。具体车位明细详见下表：

表 3-3 机关事业单位车位明细表

序号	单位名称		地址	停车位数量 (个)	停车位面积 (m ²)	备注
1	政务新区机关企事业单位		城东路与江村大道交叉口西北 100 米	311	4193	
2	县法院		旌德县河西北路 114 号	40	515	
3	县检察院		旌德县政务新区检察院	7	82	
4	经开区管委会		篁嘉大道 5 号	50	690	
5	黄山东线管委会		西门北路 67 号	8	114	
6	县教体局		旌德县旌阳镇和平路 6 号	13	139	
7	县科技商务经信局		西门北路 21 号	4	41	
8	县公安局 (县委政法委)		环城北路	67	941	
9	旌阳镇镇政府大院内民政局, 县残联等单位		旌阳镇胜利西路 45 号	48	603	
10	县司法局		胜利西路文庙旁	10	127	
11	县财政局		安徽省宣城市旌德县旌阳镇西门北路	23	294	
12	县自然资源和规划局		环城北路徽源酒店东南侧	28	364	
13	县住建局		环城北路徽源酒店东南侧	39	559	露天 33 个室内 6 个
14	县交通运输局	机关大院	城西路财政局北侧	24	316	
		公路中心停车场	胜利西路与城西路交叉口	27	378	

		执法大队停车场	城东路中石化加油站南侧	7	111	
15	县农水局		胜利西路 3 号	20	261	
16	县农业机械服务中心		南门路 12 号	17	174	
17	县文旅局		西门中路 7 号	12	157	
18	县卫健委		西门老路 32 号	14	187	
19	旌阳镇卫生院		河东路 191 号	9	103	
20	妇幼保健院		城东新区后妃岭	12	148	
21	旌德县疾控中心		城东开发区	10	122	
22	卫生健康综合监督执法大队		和平路 26 号	2	24	
23	县退役军人事务局		旌德县旌阳镇解放街 95 号	9	106	
24	县应急管理局		旌阳镇西门老路 36 号	9	115	
25	县审计局		西门中路 7 号	5	56	
26	县市场监督管理局		西门北路 27 号	42	540	含市场监督管理所 10 个
27	县林业局		旌德县林业局大院内	27	417	
28	县医保局		旌德县旌阳镇解放街 95 号	6	71	
29	县城管执法局		旌阳镇河东中路 195 号旌阳镇环城东路	20	283	两处
30	宣城旅游学校		旌德县旌阳镇篁嘉开发区 99 号	149	1893	露天 47，地下 102，体育场施工未计算

31	融媒体中心（含 广电台）	旌阳镇营坎路 32 号	7	69	
32	县国控集团	新桥路 22 号	24	350	
33	县工投公司	安徽省宣城市旌德 县经济开发区篁嘉 园区篁嘉大道五号	911	14157	
34	县旅发公司	安徽省宣城市旌德 县旌阳镇营坎路 18 号	42	477	画 线 2 个，需 画线 40 个
35	县担保公司	安徽省宣城市旌德 县西门北路 25 号	4	47	
36	梓山宾馆	营坎路 15 号	57	825	
37	县生态环境分局	西门北路 79 号	10	135	未画线
38	县气象局	旌阳镇城东路与环 城北路交叉口	44	599	
39	县税务局	江村大道 15 号	34	476	
40	县邮政公司	和平路 39 号	33	422	
41	县供电公司	西门北路 61 号	22	372	
42	县电信公司	解放街 28 号	10	124	
43	县烟草专卖局	旌德县西门北路 13 号	16	197	
44	县人寿	和平路 34 号	1	7	
45	移动公司	解放北路 90 号	24	362	
46	县消防大队	S323（城东路）	24	325	
47	交警大队	城西路与老城西路 交叉口	26	349	
48	旌德车管所	新桥路庙首路交叉 口	74	1006	
合 计			2432	34423	

表 3-4 旌德县城区医院类停车位明细表

序号	单位名称	地址	停车位数量 数量（个）	停车位面 积（m ² ）	备注
1	县医院	城东北路 117 号	184	2654	地面 113 个，地下 71 个
2	县中医院	三溪路与 城西路交 叉口	214	2654	地面 122 个(地下 27 个,架空层 65 个未画 线)
合计			398	5308	

（4）拟画和拟建停车场停车体系建设工程

前述为现有停车位，另有 1500 个车位处规划待画线和待建设。
主要建设内容为路边停车位画线、公共停车场建设，以及车位处地磁
车位感应器和识别桩安装。具体车位明细详见下表：

表 3-5 旌德县城区新建停车位明细表

序号	名称	位置	数量 (个)	预计面 积（m ² ）	备注
1	新桥临时大货车 停车场	G330 旌盛砂石 公司对面	210	23000	大货 160，小型 50
2	县体育馆停车场	县旅游学校旁	60	3000	大型 8 个，小型 52
3	融媒体中心停车 场	高铁站南侧	50	2250	
4	梓山路	梓山路	50	625	路边停车位
5	环城东路	环城东路	190	2375	路边停车位
6	乔亨东路	乔亨东路	50	625	路边停车位
7	和平路西延伸段	和平路西延伸 段	90	1125	路边停车位
8	中学路	中学路	190	2375	路边停车位
9	城东路延伸段	城东路延伸段	50	625	路边停车位
10	梓山路二期	梓山路二期	50	625	路边停车位、规 划中

11	经一路	经一路	30	375	路边停车位、规划中
12	经二路	经二路	30	375	路边停车位、规划中
13	兔儿山北路	兔儿山北路	50	625	路边停车位、规划中
14	新桥工业园区	泰科公司	80	1000	园区内部
15	新桥工业园区	华翔路	40	500	路边停车位
16	旌德经济开发区	白地路	30	375	路边停车位
17	旌德经济开发区	俞村路	60	750	路边停车位
18	旌德经济开发区	版书路	30	375	路边停车位
19	旌德经济开发区	篁嘉大道	50	625	路边停车位
20	旌德经济开发区	灵芝大道	60	750	路边停车位
21	旌德经济开发区	兴隆路	50	625	路边停车位
合计			1500	43000	

2、新能源汽车充电体系建设工程

（1）快速充电桩

本工程共计规划新能源汽车充电桩 2996 个，其中规划在城区建设快速充电桩 2166 个，规划在全县乡镇配建快速充电桩 830 个。具体明细详见下表：

表 3-6 旌德县全县充电桩分布一览表

编号	名称	充电桩数量（个）	备注
1	公共停车场	600	
2	机关事业单位	1566	
3	乡镇	830	

合计	2996	
----	------	--

表 3-7 旌德县公共停车场充电桩安装明细表

序号	区域	地址	充电桩数量 (个)	备注
1	浮云山庄停车场	旌德县旌阳镇西门中路 89 号旁	5	
2	灵芝中央城停车场	旌德县旌阳镇河东北路灵芝中央城一期南侧	10	
3	城南路停车场	旌德县旌阳镇城南路与中学路交叉口小西门片区旁	40	
4	中国石油加油站附近停车场	旌德县客运总站以东文泰苑北区以西	30	
5	青少年活动中心停车场	旌德县旌阳镇河东南路 24 号	30	
6	老农贸市场停车场	旌德县旌阳镇河西中路与张家坦路交叉口处	30	
7	G330 新桥社区停车场	旌德县 G330 与 X082 交叉口以南（新桥社区居委会以北）	30	
8	河东社区停车场	旌德县旌阳镇河东社区北侧 50 米	20	
9	瑞市社区综合服务中心配套停车场	旌德县旌阳镇乔亭路以西何山路以东（紫云府西侧）	15	
10	旌德县汇五仓储工业基地项目配套停车场	旌德县旌阳镇新桥社区上舒村 32 号	60	
11	县人民医院感染病区附近停车场	旌德县梓山路（河东南路与河东路交叉口东南 580 米）	15	
12	西门老路停车场扩建	旌德县城东路旌德县人民医院感染病区	10	
13	芳礼树停车场	西门老路方向	10	

14	新村停车场	瑞市社区小巷	10	
15	白塔干停车场	瑞市社区小巷	5	
16	高铁学校配套停车场	城东路侨银公司对面	5	
17	北门社区综合服务中心配套停车场	和平路岗亭岔路口	15	
18	新桥小学配套停车场	和平路延生段高铁小学	10	
19	长途汽车客运站配套停车场	乔亭路农商行对面	10	
20	旌德县梓阳学校	乔亭路滨河大厦	50	
21	旌德县人才公寓停车场	北门社区对面	20	
22	兔儿山绿道靠近滨河路停车场	新桥启航学校	15	
23	新桥临时大货车停车场	G330 旌盛砂石公司对面	100	
24	县体育馆停车场	县旅游学校旁	30	
25	融媒体中心停车场	高铁站南侧	25	
合计			600	

表 3-8 旌德县机关单位充电桩安装明细表

序号	单位名称	充电桩数量 (个)	备注
1	政务新区机关企事业单位	120	(含地下车库)
2	县法院	30	

3	县检察院	5	
4	经开区管委会	30	
5	黄山东线管委会	5	
6	县教体局	7	
8	县公安局（县委政法委）	40	
10	民政局，县残联等单位	24	
11	县司法局	5	
12	县财政局	15	
13	县自然资源和规划局	15	
14	县住建局	25	
15	县交通运输局	35	
16	县农水局	15	
17	县农业机械服务中心	10	
18	县文旅局	10	
19	县卫健委	15	
20	旌阳镇卫生院	5	
21	妇幼保健院	10	
22	旌德县疾控中心	5	
23	县退役军人事务局	5	
24	县应急管理局	5	
25	县审计局	5	
26	县市场监督管理局	25	
27	县林业局	20	
28	县医保局	5	
29	县城管执法局	10	
30	宣城旅游学校	80	

31	融媒体中心（含广电台）	5	
32	县国控集团	20	
33	县工投公司（含两园四区）	510	其中：版书镇工业园区 80 个，蔡家桥镇工业园区 90 个，孙村镇工业园区 80，俞村镇工业园区 80，新桥开发区 80、篁嘉开发区 100
34	县旅发公司	25	
35	梓山宾馆	35	
36	县生态环境分局	5	
37	县气象局	20	
38	县税务局	30	
39	县邮政公司	25	
40	县供电公司	20	
41	县电信公司	5	
42	县烟草专卖局	20	
43	移动公司	15	
44	县消防大队	15	
45	交警大队	15	
46	旌德车管所	40	
47	县医院	80	
48	县中医院	100	
合计		1566	

表 3-9 旌德县乡镇充电桩安装明细表

序号	单位名称	充电桩安装数量（个）	备注
----	------	------------	----

1	白地镇	100	
2	俞村镇	100	
3	版书镇	60	
4	庙首镇	100	
5	蔡家桥镇	120	
6	三溪镇	100	
7	兴隆镇	70	
8	孙村镇	80	
9	云乐镇	100	
合计		830	

（2）配套设施

本工程包括控制箱及配电线缆 2996 套、变压器及电源电缆 108 套、消防设备 300 套等。

3、智慧管理系统

本工程包括城区智慧停车云平台、智慧出行系统、静态交通指挥系统、停车专用数据中心、城市停车指挥中心等 5 项停车管理软件平台以及附属配套设施等内容。

3.2 投资估算

根据安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司出具的《宣城市旌德县公共停车位及充电桩 30 年经营权价格评估咨询报告》显示，采

用收益法的估价结果，截至评估基准日（2024 年 4 月 19 日），旌德县城市管理局申报委托评估的公共泊车位和充电桩 30 年经营权市场价值评估结果为 18633.74 万元。

据此，并结合项目前期投入需要估算本项目总投资为 32023.90 万元。其中：工程费用为 11105.74 万元，占总投资的 34.7%；工程建设其他费用为 19245.71 万元（含特许经营权费用 18633.74 万元），占总投资的 60.1%；工程预备费为 585.89 万元，占总投资的 1.8%；建设期利息为 1303.87 万元，占总投资的 3.4%。

第四章 投资回报、价格及其测算

4.1 投资分析

为解决旌德县广大市民群众“出行难”、“停车难”、新能源汽车“充电难”等问题，由社会资本投入建设城区一张网的智慧停车和充电桩数字化平台，实现城区停车及充电桩数据资源集中管理和智慧停车充电一体化管理。

项目总投资估算为 32023.90 万元，全部由社会资本投入，假设项目筹资方式为：申请银行贷款 25000.00 万元，占总投资的 78.1%，其余 7023.90 万元由经营单位自有资金解决。

4.2 项目全生命周期测算

项目全生命周期是指项目从勘察、设计、融资、建造、设备采购、运营、维护至合作期终止移交的完整周期。因此其全生命周期成本收入主要包括建设成本、融资成本、运营维护成本、相关税费和运营收入。

本项目财务测算数据来源于项目前期谋划报告、业主单位提供相关数据资料和项目实地调研等。

1、项目假设

（1）销售税金及附加

项目缴纳增值税按 13%税率，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 5%、3%、2%计征。

（2）项目计算期

项目计算期 30 年，其中建设期 2 年，运营期 28 年。

（3）所得税

所得税税率按 25% 缴纳。

（4）财务基准收益率和折现率

项目财务基准收益率、折现率均按 5% 考虑。

2、项目营业收入及税金附加估算

1) 小车停车位收入

根据《关于旌德县城区机动车停放服务收费的通知》（旌发改〔2022〕130 号），路内停车泊位停放收费标准为 30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）3 元，超过 1 小时后每 30 分钟加收 1 元，每日最高封顶 15 元。公共停车场停车泊位停放收费标准为 1 小时以内免费，1 小时至 2 小时（含）3 元，超过 2 小时后每 1 小时加收 1 元，每日最高封顶 15 元。综合考虑平均每次收费为 5 元。

负荷率，及停车场停车数量与区域车位的比例，根据现状情况设定运营期第一年开始为 60%，以后每三年增长 5%，直至 80% 封顶。

运营时间与日周转次数，根据不同类型停车位设定不同的运营时间和周转次数。设定路边停车位、公共停车场及医院类停车场年运营 365 天，每车位每天周转 4 次。机关单位大院内停车场工作日下班后以及节假日对外开放，节假日时间 115 天期间，每车位每天周转 3 次，工作日时间 250 天期间，每车位每天周转 1 次。

经计算运营期内平均年停车位收入为 2526.74 万元。

2) 充电桩收入

根据调查可知，新能源汽车充电服务费一般为 0.5-0.8 元/度，即充电收入为电费+付费。结合周边地区充电桩收费标准，本项目按 0.55 元/千瓦时充电服务费计取。

电费按照《安徽省发展改革委关于调整我省销售电价有关事项的通知》（皖发改价格〔2020〕654 号）规定，从谨慎性原则考虑按 0.65 元/度收取。

即本项目充电收入单价为 1.2 元/千瓦时。

负荷率，即在使用的充电桩数量与区域充电桩总数的比例，根据一般规律，设定运营期第一年开始为 30%，以后每三年增长 5%，直至 50%封顶。

运营时间与日周转次数，公共停车场和医院类停车场年运营 365 天，充电桩周转次数按照每天 3 次考虑。机关单位大院内停车场工作日下班后以及节假日对外开放，节假日时间 115 天期间，每个充电桩每天周转 2 次，工作日时间 250 天期间，每桩每天周转 1 次。

经计算运营期内平均年充电收入为 4881.24 万元。

合计运营期经营收入平均 7407.98 万元。

3) 增值税金与附加

运营期平均年增值税 480.56 万元，城市维护建设税 21.84 万元，教育费附加 13.11 万元，地方教育费附加 8.74 万元。

3、产品成本和费用估算

根据市场调查分析，可得出如下成本费用：

(1) 外购燃料及动力费

充电桩运营期间平均每年需要外购电力费 2655.93 万元。

(2) 工资及福利费

本项目定员 65 人，其中普通职工 50 人，专业技术人员 10 人，管理人员 5 人，考虑适当提高因素，普通职工平均工资与福利按 8 元/年标准计算，专业技术人员平均工资与福利按 10 元/年标准计算，管理人员平均工资与福利按 15 万元/年标准计算。

(3) 折旧费按 28 年平均计提，特许经营权费用在运营期 28 年平均摊销。

(4) 修理费支出

按折旧费用的 20% 计算。

(5) 管理办公费用

按经营收入的 3% 计算。

项目总成本主要有燃料和动力费用、折旧费、人员工资及福利费、固定资产修理费、管理费用等，运营期平均为 5197.71 万元，其中经营成本 4077.91 万元。

4、财务数据分析测算

1) 财务内部收益率 (FIRR)

按照《建设项目经济建设项目经济评价方法与参数》的规定，财务内部收益率 (FIRR) 系指项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率。其计算公式如下：

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

式中：CI 为现金流入，CO 为现金流出，下同。

本项目全部投资财务内部收益率（FIRR）计算结果为 5.53%，大于基准收益率 5%。

2) 财务净现值（FNPV）

按照《建设项目经济建设项目经济评价方法与参数》的规定，财务净现值（FNPV）系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算项目计算期内各年净现金流量的现值之和。

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

式中 i_c 为基准折现率，本项目为 5%。

本项目全部投资财务净现值（FNPV）计算结果为 2006.51 万元，大于零。

3) 投资回收期（Pt）

按照《建设项目经济建设项目经济评价方法与参数》的规定，投资回收期（Pt）系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间。其计算公式如下：

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

本项目投资回收期（Pt）经计算为 16.9 年（含建设期）。

4) 总投资收益率（ROI）

按照《建设项目经济建设项目经济评价方法与参数》的规定，总投资收益率（ROI）表示总投资的盈利水平，系项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项

目总投资（TI）的比率。其计算公式如下：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

经计算，本项目总投资收益率为 6.35%。

5) 盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是一种特殊形式的临界点分析。进行这种分析时，将投产后正常年份的产量或者销售量作为不确定因素，求取盈亏平衡时临界点（BEP）所对应的产量或者销售量。其数字越低，表明项目适应市场变化的能力越强，抗风险能力也越强。本项目采用生产能力利用率来表示，所使用的测算公式为：

$$BEP = \frac{\text{年固定总成本}}{\text{年销售收入} - \text{年可变成本} - \text{年销售税金及附加}} \times 100\% \\ = 59.51\%$$

可见本项目只要达到设计能力的 59.51%，就可抵扣每年耗用的总费用，项目抗风险能力较强。

6) 财务生存能力分析

本项目各年累计盈余资金始终大于零，可见本项目有一定的财务生存能力。

4.3 效益分析估算

从投资方角度来说，经以上数据分析，项目投资方在第 17 年累计净现金流量现值大于 0，即实现投资盈利。从测算结论看，特许经营期 30 年设置合理，可使投资方实现盈利。

本项目符合旌德县推动城市停车设施发展实施的相关政策法规，项目实施推进了旌德县打造惠民服务便捷贴心的特色城市，加快智慧停车即便捷充电系统建设，能够缓解“停车难、停车乱、管理难、充电难”的城市生活难题，有效扩大停车设施和充电桩供给，帮助市民提高生活质量。

第五章 特许经营必要性与可行性分析

5.1 项目建设的前景分析

5.1.1 停车市场现状

随着“新基建”的加速开展，停车产业作为城市基础建设的重要环节，已经走上了产业发展快车道。近年来，国家密集出台了一系列政策，从融资规划、建设、经营等方面鼓励和支持停车产业发展。

2023 年全国机动车保有量达 4.35 亿辆，其中汽车 3.36 亿辆。2023 年安徽全省机动车保有量达 1192.6 万辆。截至 2023 年末，宣城市汽车保有量 57.2 万辆，比上年末增长 4.4%，其中新注册 3.8 万辆。私人汽车保有量 51.9 万辆，增长 5.1%，其中私人轿车 31.8 万辆，增长 5.1%。随着旌德县经济发展和居民收入的不断提高，机动车保有量持续快速增长，停车需求激增，而停车资源供给速度缓慢，造成停车资源与机动车保有量比例严重失衡。

当前我国各城市停车位比例多在 1:0.5~1:0.8 之间，远低于发达国家 1:1.3~1:1.4 的水平，车多位少，供需矛盾加剧。中央政治局会议强调城市停车场等短板工程，将有力推动各城市的停车设施建设。

5.1.2 旌德县停车设施现状

由于历史原因，一些老城区公共建筑如酒店、医院、办公楼等没有配备足量的停车位，造成大量占道停放现象产生，使本来并不宽敞的道路更加拥挤，加剧了交通混乱和行车难。老城区的居住小区多数

没有配建相应的地下或地下停车场，车辆大部分停放在路边或小区楼下空地，对小区内外交通均造成一定程度的困扰。新城区的停车配建情况较好，居住区内基本配建了停车设施，停车难问题较小。

（1）停车供需矛盾大

停车设施建设明显滞后于车辆的发展需求，尤其在老城区停车设施建设历史“欠账”多，停车位与机动车保有量之比严重失衡，无论白天用车车位还是夜间基本车位，都远远小于停车需求量。停车设施不足、停车制度不完善间接导致路内停车现象严重，占满乱停乱放等问题在很大程度上影响着道路车流系统，增加道路交通负荷，引起城市路网功能紊乱，形成恶性循环，给交通安全带来隐患和危害。

（2）随意停放现象严重

一般城市停车设施供应结构应形成“以配建停车为主，路外公共停车为辅，路内公共停车为补充”的格局，其中各类型停车设施较为合适的比例应为，配建停车占 65~80%。路外公共停车 15~25%，路内停车 5~10%。由于停车泊位供应不足，造成很多车辆违章停放，特别是外来车辆，影响道路交通的畅通，随着城市的不断发展和汽车的不断增长，停车的矛盾越来越突出，因此在城市建设中，必须重视停车设施的建设。

（3）停车布局不尽合理

路外公共停车设施和配建公共停车设施在停车需求量较大的地方布局较少。这样的布局往往形成在停车需求越大的地方，设置了越多的路内停车，这些停车设施的利用效率较高，而一些路外停车设施

和配套停车设施由于布局不合理导致停车设施的利用效率较低，没有发挥应有的作用。

城区路内停车泊位所占比例较高，主要从方便使用考虑，划线有较大随意性，没有按照统一的路内停车设置规范执行，这对道路的畅通造成不利影响。此外，在城市出入口和城区外围由于缺乏大型停车设施布局，并且和城市公共交通没有形成有效衔接，导致大量的汽车拥向城区，加剧了停车矛盾和交通拥堵现象。

（4）停车信息化程度低

停车信息管理和停车诱导系统的建设还处于初步阶段，因此，现有的停车信息与诱导系统缺乏规划和管理，尚未建立起全区统一的停车信息管理与停车诱导系统。同时，现有停车诱导各自独立覆盖面小，造成现有全县停车信息资源缺乏合理的共享、管理和利用，停车信息内容也简单地局限于车位的使用情况。

5.1.3 智慧停车市场前景分析

5.1.3.1 全国智慧停车市场前景分析

国家发改委在 2022 年 1 月发布了《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，提出要大力推进智能技术的深度推广和应用，推动互联网、大数据、人工智能、区块链等新技术与交通行业深度融合，创新运营管理模式推动智慧停车发展等在国家利好政策和相关技术发展驱动下，智慧停车已经在我国主要城市实现了规模化应用。根据数据显示，中国智慧停车市场规模呈现逐年上涨态势，2016 年中国智慧停车市场规模为 62 亿元，2021 年上涨至 179 亿元，同比 2020

年上涨 16.23%，未来中国智慧停车市场规模将会进步扩大。

由于智慧停车行业发展时间较短，覆盖地区主要集中在经济发展的一线城市。随着城市智能化进程的加快，智能停车已成为解决我国城市停车难题的一项重要措施。目前，智能停车的发展已进入正轨，停车场可自动完成入库、缴费、出库。

5.1.3.2 智慧停车市场前景分析

旌德县未来要不断完善城市配套设施，运用大数据、物联网等信息化手段，构建高效便捷的停车供应与服务体系。目前智慧交通建设尚处于起步阶段，全局性应用刚刚起步，未来旌德县会加大并完善智慧交通配套设施建设，全面推进新能源充电桩、高速移动信息通信基站等配套设施建设，在示范区内重点开展旅游体验试点，推进 5G 网络覆盖、智能大数据等领域创新应用与预计停车需求总量相比，停车泊位供给数量仍有一定缺口，未来还需不断加大公共停车设施的建设与供给。由此可见未来公共停车泊位需求旺盛，智慧停车市场前景良好。

综上，建设和升级改造智慧停车设施有助于改善城区交通秩序，提高交通资源利用效率，解决行车难和停车难问题，在满足市民日益增长的停车需求，提升城市整体文明形象，促进旌德县经济发展的同时获得可观收益，停车设施需求量大，具有良好的行业市场前景。

5.2 实施特许经营的背景

进一步提高城市交通管理和公共服务水平，缓解停车矛盾，规范

停车秩序，确保城市道路畅通，提升城市形象和游客体验。根据《国务院办公厅关于《进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》》文件精神，结合旌德县实际情况，拟采取政府主导，企业投资，市场运作，特许经营模式，对全区范围内存量停车场进行分批、分次智慧改造、提质扩容。

旌德县各类停车场作为增长潜力较大的优质基础设施项目资产，是一种投入少、风险低、可持续的收入来源，将为运营企业创造长期稳定的经济收益。从旌德县区域内配套停车场来看，可预见的，随着未来旌德县建设的深入，成为知名旅游目的地，游客流量将持续增大，对停车位需求也将持续增长。从城区停车场来看，老城区常住人口多，汽车保有量大，泊车位相对不足、供不应求。经智慧停车系统改造，规范停车秩序和建立停车欠费追缴机制后，建立基于数据的现代化的城市停车治理、城市停车管理体系，可发展车位共享错时停车等模式，盘活现有资源的利用水平，最大限度增加运营企业收入。

旌德县城市管理综合执法局为本项目实施机构，采取特许经营模式，通过公开采购的方式选择特许经营者，授予其 30 年特许经营权，特许经营者负责项目的升级改造(智慧停车系统)、充电桩运营维护和移交工作，通过停车场的使用者付费等方式收回投资。特许经营期届满，将特许经营权无偿移交回政府方或者其指定机构。

5.3 特许经营必要性

5.3.1 缓解目前停车供需不平衡的问题

随着经济发展和人们收入的不断提高，机动车保有量持续快速增长，加之外来游客数量增多，区域内停车需求激增，而停车资源供给速度缓慢，造成停车资源与机动车保有量比例严重失衡。“停车难、停车乱、管理难”问题凸显，停车问题不仅给城市动态交通造成巨大压力，更成为当前社会各界和广大群众反映最为强烈、诉求呼声最大的民生问题。停车泊位缺口较大，有限的车位资源无法满足日益增长的停车需求，供需矛盾尖锐，特别是商业集中区、住宅小区、重点景区、医院和学校周边等重点地区尤为严重。

5.3.2 改善城区交通秩序的客观需求

目前停车管理信息化水平较低，停车数据互不通联，无法将分散的停车资源进行有效整合与发布，公众出行前无法准确获取目的地周边停车情况,停车泊位与车主之间的信息不对称，形成一边“停车难”，一边却“没车停”的怪相，不仅加剧了停车难现象，更使得大量停车资源处于闲置状态，造成资源浪费。由于部分路段车位严重短缺，致使部分车辆停靠在街道两侧，加重了动态交通和静态交通的矛盾，城区内交通道路更加拥堵，给居民及游客出行以及交通管理造成了不良影响。

5.3.3 加强停车管理工作的客观需求

目前部分区域存在车辆无序随意停放，僵尸车辆长时间占有，停车占用人行道、自行车道，停车位使用周转率不高，整体监管力度不足。且城市停车管理中面临法律法规不健全、管理体制不顺、执法不到位、停车违法处罚类型单一、停车收费混乱、服务水平不高等一系

列管理困境。

5.4 特许经营可行性

5.4.1 特许经营模式符合政策导向

为贯彻落实党的十八届三中全会关于“允许社会资本通过特许经营等方式参与城市基础设施投资和运营”，拓宽城市建设融资渠道，完善财政投入及管理方式，近年来国务院、财政部、发改委等相关部门发布了一系列关于政府和社会资本合作的政策文件和指导意见。

《国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资(2014)2724号）中明确了政府和社会资本合作模式的适用范围：

“政府和社会资本合作模式主要适用于政府负有提供责任又适宜市场化运作的公共服务、基础设施类项目。燃气、供电、供水、供热、污水及垃圾处理等市政设施，公路、铁路、机场、城市轨道交通等交通设施，医疗、旅游、教育培训、健康养老等公共服务项目”等项目均可推行政府和社会资本合作模式。各地的新建市政工程，应优先考虑采用政府和社会资本合作模式建设。《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（六部委(2015)第25号）鼓励和引导社会资本参与能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程等基础设施和公用事业建设运营。

本项目为智慧停车和充电桩建设运营项目，属于公用事业基础设施项目，通过特许经营模式引入特许经营者参与项目的建设、运营和维护，符合相关政策文件的规定。

5.4.2 符合经济社会发展的需要

随着旅游经济空前发展，区域内汽车保有量快速增加，广大车主对停车设施需求日益旺盛，停车位供需矛盾日益突出。为满足基本停车需求和出行停车需求，区域内的停车资源优化迫在眉睫。

5.4.3 技术路线、方案可行性

旌德县城区包括公共资源类停车场以及县属机关事业单位、乡镇政府、国有企业、商务运营中心、旅游景区等停车场资源，建设“先离场、后付费”的便捷泊车体系，建成全县统一的停车信息采集、共享与服务平台。通过汇集全县停车数据资源，形成全县停车信息一张图，向公众提供智慧出行服务，向车场管理者提供停车场库智能化经营管理服务，向政府相关职能部门提供数据共享与决策支持服务，实现与政府各部门如交警、住建局、城管的共享共通，最终达到盘活全县公共停车场及路侧停车泊位等停车场资源，提升市民出行效率与停车行业服务质量的的目的。目前的智慧停车平台系统已经有多种模式的功能集成，各项功能的应用和拓展已经较为成熟，能够实现数据共享、资源整合为本项目停车资源的综合利用提供有力的技术支撑，项目实施的智能化技术部分具有可行性。

5.4.4 提高公共服务质量效率

采用特许经营模式，特许经营者支付经营权转让对价后，通过运营收益实现投资回收，能够有效的激发特许经营者的主动性和积极性，自主的购置智能化设备设施，提高运营效率，降低运营成本，实现利润最大化。

同时，由于特许经营者的主动性和积极性的激发，促进了公共服务质量和效率的提升，具体表现在以下三个方面。

（1）全面提升运营管理水平、人员素质、社会效果，提升人民生活质量，提升旌德县停车设施项目的整体经济社会效应。在特许经营资格设置方面，通过设置适当条件，引入具有一定运营管理经验的特许经营者，使其充分发挥项目运营管理和维护更新管理的经验和优势，在“引资”的基础上，实现“引智”的目标。

（2）强调法制化合作而不是行政化管理。在项目运营机制的设计方面通过明确项目运营标准和绩效考核标准，加强运营绩效与违约成本挂钩关系，强化政府部门对特许经营项目的监管，严格执行运营表现的奖惩措施使特许经营者注重运营表现，提升运营效率。

（3）引入专业运营机构，充分整合城市资源。通过公开方式选择专业运营主体，一方面可以解决“无人管理、运营主体小而散”的问题；另一方面专业化的运营主体能够采用先进的设备设施和管理技术，梳理城市停车资源配置机理，引导资源高效利用，缓解因地理和空间问题导致的资源配置结构失衡问题，不断的提高整体运营效率。

5.4.5 降低全生命周期运营成本

目前停车采用多主体分散管理模式，缺乏统一高效的停车信息服务平台，无法满足车主多元化的停车服务需求。本项目采用特许经营模式，引入特许经营者的先进理念、智能技术及市场运营管理模式，由特许经营者负责项目的投融资和运营，不再追求单个阶段成本最小化，而是通过资源的有效配置、风险的合理分配，采用市场化运作方

式提高服务质量和运营效率。特许经营者在项目运作过程中更灵活，项目设备设施投入与后期的运营维护为一体，通过信息化智能停车系统盘活停车资源，提升资源利用率，规范经营行为，降低企业运营管理成本，也能保证停车收费透明、流向明确，不仅防止停车乱收费，还能缓解城市交通拥堵、规范停车秩序，从而达到预期的效益。

5.4.6 市场发育程度及市场主体参与意愿评估

自 2014 年以来国家鼓励社会资本加入市政公用事业的市场，积极的政策导向进一步刺激了市场投资环境。近些年，具有一定资金实力和运营管理经验的社会资本逐步增多，并且都有积极意愿参与到停车设施项目市场化进程中来，国内已经有许多成功案例。本项目属于公用事业项目，综合考虑项目总投资、运营成本和合理收益，项目投资现金流稳定且收益率合理，社会资本对稳定型收益项目追求的天然属性使得本项目市场竞争程度较高。停车设施市场发育充分，目前已形成了一批包括中央企业、地方国有企业、民营股份企业等数十家停车设施领域龙头企业，市场发育程度高，各投资主体对停车设施项目的参与意愿较高。

5.4.7 公众有支付意愿和能力

随着汽车保有量迅猛增加，车辆停放问题更显突出，乱停、乱放、挤占车道的情况非常普遍，由此引发道路交通秩序混乱，甚至阻塞，严重影响了人们的出行质量。引入新的运营主体授予其特许经营权，提升改造停车泊位、开发智能停车系统等可有效的缓解区域内面临的车辆停放问题，随着科技的发展公众对于智能停车系统有极强的需

求。据了解，大部分公众愿意以少量的金钱换取更高质量的服务，以金钱换时间、换便利已经成为一种普遍盛行的趋势，且停车费一直处于较低的水平，占公众日常消费比例极为有限，社会公众有能力负担此项费用。

第六章 特许经营条件和选择方式

6.1 采购方式选择

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国交通运输部、中华人民共和国水利部、中国人民银行令第 25 号《基础设施和公用事业特许经营管理办法》的规定，特许经营项目采购方式包括公开招标、竞争性谈判等竞争性方式选择特许经营者，各种方式的适用要求及特点如下表所示。

表 6-1 特许经营项目采购方式比较

采购方式	适用条件	基本特点
公开招标	采购需求中核心边界条件和技术经济参数明确、完整、符合国家法律法规及政府采购政策提供，且采购过程中不作更改的项目。	1、可避免施工总承包单位的二次招标。根据《招标投标法实施条例》规定，已通过招标方式选定经营项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供，可不再进行招标选定设计、施工单位或设备提供商等； 2、招标方式下，主要核心条件通过招标文件事先确定，降低了沟通磋商的不确定性，进程更可控。 3、适用范围最广，无需特别审批。
邀请招标	1、具有特殊性，只能从有限范围的供应商处采购的； 2、采用公开招标方式费用占政府采购项目总价值的比例过大的。	程序上与公开招标无明显差异，区别在于邀请招标是以投标邀请书的方式邀请投标人。

竞争性谈判	1、招标后没有供应商投标或者没有合格标的，或者重新招标未能成立的； 2、技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的； 3、非采购人所能预见的原因或者非采购人拖延造成采用招标所需时间不能满足用户紧急需要的	1、允许通过谈判的形式帮助采购人明确、优化采购需求； 2、最低价中标。 3、在采购活动开始前获得县级以上人民政府财政部门的批准。
竞争性磋商	1、政府购买服务项目； 2、技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的； 3、市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目； 4、按照招标投标法及其实施条例必须进行招标的工程建设项目以外的工程建设项目。	1、允许通过磋商的形式帮助采购人明确、优化采购需求； 2、采用综合评审法确定中选社会资本，可以避免“最低价中标”带来的恶性价格竞争； 3、在采购过程中符合要求的社会资本可以只有 2 家； 4、在采购活动开始前获得县级以上人民政府财政部门的批准。
单一来源	1、只能从唯一供应商处采购的； 2、发生了不可预见的紧急情况不能从其他供应商处采购的； 3、必须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，需要继续从原供应商处添购，且添购资金总额不超过原合同采购金额百分之十的。	缺乏竞争性，且有着严格的适用条件 规定。

本项目采购需求中核心边界条件和技术经济参数明确、完整，建议采用公开招标的方式选择社会资本。

6.2 社会资本资格条件

拟设定的参与本项目投资竞争的社会资本除了应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件外，还应同时具备下述条件：

（1）供应商为在中国境内依法注册的企业法人，且合法存续，没有处于被吊销营业执照、责令停业或者被撤销等不良状态。

（2）供应商已建立现代企业财务制度，2021 年、2021 年、2023 年度财务报告应当经具有法定资格的中介机构审计，没有处于财产被接管冻结、破产状态。

（3）供应商的商业信誉良好，在经济活动中无重大违法违规行为，未被建设行政主管部门取消其项目所在地的投标资格或禁止进入该区域建设市场。

6.3 社会资本方评标办法的选择

本项目比较复杂，对资本方的投资实力和经营实力要求较高，拟采用综合评分法进行招标，从社会资本的投资强度、经营经验及实力、设计方案、建设方案、经营方案、投标报价进行评分，综合评审投标人，选择最高分的社会资本方作为中标人。详细评分条款待后期招标过程进行制定和要求。

6.4 招标过程中需要明确的事项

本项目涉及面较广、社会关注程度较高，采用 BOT 模式在旌德县

范围内较为罕见，如在具体实施过程中无法明确框架范围，则可能出现目标不清晰，社会资本无法把握项目本质的不利局面。建议在招标过程中明确以下几个方面：

- 1、责任主体；
- 2、特许经营范围和经营期限；
- 3、适用于本项目特许经营专项条款；
- 4、经营所必须具备的场地、设备及其他能力。

第七章 特许经营期限届满后资产处置方式

本项目特许经营合同期满后，根据《基础设施和公用事业特许经营管理办法要求》，可延长特许经营期限或重新选择特许经营者。

特许经营期限届满后确有必要延长的，按照有关规定经充分评估论证，协商一致并报批准后，可以延长。

特许经营期限届满终止或提前终止的，协议当事人应当按照特许经营协议约定，以及有关法律、行政法规和规定办理有关设施、资料、档案等的性能测试、评估、移交、接管、验收等手续。特许经营期限届满终止或者提前终止，对该基础设施和公用事业继续采用特许经营方式的，实施机构应当根据规定重新选择特许经营者。在重新选择特许经营者时，同等条件下，原特许经营者优先获得特许经营。

新的特许经营者选定之前，实施机构和原特许经营者应当制定预案，保障公共产品或公共服务的持续稳定提供。

7.1 移交范围

在移交之日，项目公司应解除和清偿本项目中任何种类或者性质的债务、质押、抵押、留置权、环境污染及其他请求权。本项目的所有硬软件设施及其它配套设施的全部权利、所有权合法合规地进行评估后将移交给政府指定机构，政府根据评估结果进行适当补偿。移交标的物等应得到维护并处于良好运行状态（考核标准招标后由实施机构及其相关部门商讨制定）。

7.2 移交标准

移交前 1 年，项目公司应对本项目是否处于良好运行状态进行检查，如不符合国务院相关主管部门、环境部门及其他部门颁布的运营、考核标准，应自行进行维修维护，否则政府有权要求项目公司予以维修。

7.3 移交程序

（1）成立移交工作小组

本项目合作期限终止 12 个月前，旌德县人民政府指定机构和项目公司应成立移交工作小组，移交工作小组由旌德县人民政府指定机构 4 名授权代表和项目公司 3 名授权代表组成。移交工作小组应在双方同意的时间举行会谈并商定项目设施移交的详尽程序、移交范围的详细清单。

（2）评估、测试

移交工作组对项目的资产状况进行评估，并对项目状况能否达到特许经营协议内相关约定要求进行测试。移交前 1 年，项目公司应对本项目是否处于良好运行状态进行检查，如不符合国务院相关主管部门、环境部门及其他部门颁布的运营、考核标准，应自行进行维修。

（3）移交手续的办理

公司负责在移交日起 10 日内，将需移交至旌德县人民政府指定机构的资产办理好过户手续，登记到旌德县人民政府或其指定的机构名下。

（4）移交费用（含税费）

由项目公司承担移交手续的相关费用；如果因为一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，由违约方来承担移交费用。