

# 阳西县智慧停车场及充电桩建 设项目公共资源使用权出让

## 招标文件



招标单位：阳西县住房和城乡建设管理局



招标代理单位：广东建伟工程咨询有限公司

2025年11月

# 目 录

第一章 投标邀请函 .....	2
第二章 用户需求书 .....	5
第三章 投标人须知 .....	26
第四章 有偿使用协议 .....	62
第五章 投标文件格式 .....	63

# 第一章 投标邀请函

各潜在投标人/供应商：

广东建伟工程咨询有限公司（以下简称“招标代理机构”）受阳西县住房和城乡建设管理局（以下简称“招标人”）的委托，对阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让进行公开招标，欢迎符合资格条件的供应商参与投标，有关事项如下：

一、项目名称：阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

二、资金来源及预算：

资金预算：项目总投资 19784.53 万元，其中工程建设费用 7512.76 万元；工程建设其它费用 1279.18 万元，预备费 439.60 万元，有偿使用费 10000.00 万元，建设期利息 553.00 万元。

四、项目情况：

项目建设内容和规模：项目拟出让停车场等公共资源使用权，引进有实力、有相应运作经验的投资人，采用市政公共资源相关权益有偿转让-建设-运营-移交的运作方式实施。项目公共智慧停车场设施主要为 7421 个停车位智能化改造、1 套智慧停车管理平台；智能充电桩设施主要为 256 套 120kW 充电桩和 1 套运营管理系統。有偿使用费 10000.00 万元。

具体内容详见招标文件中的“用户需求书”。

五、合格供应商资格要求：

1、具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业法人，独立于招标人和招标代理机构；

2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动；除单一来源采购项目外，为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检查等服务的投标人，不得再参加该招标项目的其他招标活动；

3、投标人未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单【说明:①在上述网站查询结果显示“很抱歉，没有找到您搜索的企业”或“共 0 条记录”，视为没有上述不良信用信息记录。②如失信记录已失效，投标人须提供相关证明文件】。

4、本项目不接受联合体投标。

## 六、招标文件的获取

1、本次招标不设置投标报名环节，凡有意参加投标且符合本项目资格要求的投标人，应根据招标文件的要求，直接参与本项目的投标。

2、招标公告发布时间：2025 年 月 日/时/分（北京时间）

3、答疑提问截止时间：2025 年 月 日 时 分。提问为以加盖投标人公章的扫描件形式，通过邮箱提出。邮箱地址：[GDJW12342025@163.com](mailto:GDJW12342025@163.com)

4、招标文件答疑、澄清、修改或补充内容发布时间:2025 年 月 日，统一在广州公共资源交易资源中心 (<https://ywtb.gzggzy.cn/tzgg/007003/notice.html>)（内容在网站发布后将视作已告知所有投标人）。

## 七、递交投标文件时间及开标时间：

1、投标文件(纸质版/电子版)递交的时间为 2025 年 月 日 时 分至 时 分，地点为广州市公共资源交易资源中心( )\_\_\_\_号多功能室。

2、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理

3、合格的投标单位不少于 3 个，大于或等于 3 个均可直接参加。经评标委员会评审后有效投标人少于三家，则按照有关法律法规重新组织招标。

4、投标人应在递交投标文件时，同时提交企业法定代表人证明书：法人授权委托证明书(仅限于非法定代表人参加递交投标文件活动时提供)；法定代表人或被授权委托人有效的身份证原件及复印件。

## 八、发布公告的媒介

本次招标公告在广州市公共资源交易中心、广东建伟工程咨询有限公司上发布。如需对本公告进行修改、补充，将在广州市公共资源交易中心、广东建伟工程咨询有限公司网站发布，本公告在各媒体发布的文本如有不同之处，以在广州市公共资源交易中心、广东建伟工程咨询有限公司网站发布的文本为准。

## **九、联系方式**

### **1、投标人联系方式**

投标人：阳西县住房和城乡建设管理局

联系人：林工

电 话：0662-8160385

### **2、招标代理机构联系方式**

招标代理机构：广东建伟工程咨询有限公司

联系人：李工

电话：020-83192188

传真： /

### **3、监管部门联系方式**

监管部门：阳西县住房和城乡建设管理局

联系人： /

电 话：0662-5553198

阳西县住房和城乡建设管理局

广东建伟工程咨询有限公司

2025年 月 日

## 第二章 用户需求书

说明：1、投标人须对本项目招标文件进行整体响应，任何只对招标文件其中一部分内容进行的响应都被视为无效投标，以投标承诺书格式为准。

2、用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，有任何一条负偏离则导致无效投标。

### 一、项目一览表

采购内容	数量	有偿使用权最低报价
有偿使用权	1项	¥100000000.00 元（大写： 人民币壹亿元整）

#### 1. 1 项目基本情况

##### 1. 1 项目名称

阳西县智慧停车场及充电桩建设项目。

##### 1. 1. 2 项目运作方式

项目采用市政公共资源相关权益有偿转让-建设-运营-移交的运作方式实施，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。

##### 1. 1. 3 项目市政公共资源管理部门

经阳江市阳西县人民政府授权，本项目的市政公共资源管理部门为阳江市阳西县住房和城乡建设局。负责项目前期准备、招标采购、协议签订，同时承担项目建设工程施工许可证核发、施工质量安全监督等。

##### 1. 1. 4 编制依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
3. 《中华人民共和国政府采购法》；
4. 《中华人民共和国预算法》；
5. 《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）；
6. 《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》；
7. 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
10. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；
11. 《阳江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》；
12. 《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）；
13. 《国务院办公厅关于加快电动汽车基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）；
14. 《广东省电动汽车充电基础设施发展“十四五”规划》；

- 15.《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）；
- 16.《阳江市公共资源交易管理办法》（阳府〔2020〕53号）；
- 17.《阳西县公共智慧停车场及充电桩建设项目可行性论证报告》；
- 18.《阳江市阳西县住房和城乡建设局拟确定底价事宜涉及的阳西县公共智能充电基础设施建设项目范围内涉及的市政公共资源有偿使用权的市场价值资产评估报告》；
- 19.项目相关批文和设计资料；
- 20.项目收集到的相关职能部门意见、背景资料等；
- 21.市政公共资源管理部门提供的其它基础资料。

## 1.2 项目实施背景

近年来，国家层面密集出台相关政策，《国务院关于印发<深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划>的通知》（国发〔2024〕17号）、《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》（国办发〔2023〕19号）的有关精神和要求，推进绿色智慧城市建设，加快居住区充电设施建设，推动公共停车场、具备条件的加油(气)站在确保安全的前提下配建快充、换电和加氢设施。以“三中心”等建筑物配建停车场以及交通枢纽、驻车换乘(P+R)等公共停车场为重点，以及在政府机关、企事业单位、工业园区等内部停车场，加快建设公共充电基础设施。《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）指出要“加快形成以使用者居住地、驻地停车位（基本车位）配建充电设施为主体，以城市公共停车位、路内临时停车位配建充电设施为辅助，以城市充电站、换电站为补充的，数量适度超前、布局合理的充电设施服务体系。研究在高速公路服务区配建充电设施，积极构建高速公路城际快充网络”。《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）指出“鼓励充电服务、物业服务等企业参与居民区充电设施建设运营管理，统一开展停车位改造，直接办理报装接电手续，在符合有关法律法规的前提下向用户适当收取费用。对有固定停车位的用户，优先在停车位配建充电设施；对没有固定停车位的用户，鼓励通过在居民区配建公共充电车位，建立充电车位分时共享机制，为用户充电创造条件”。《广东省人民政府办公厅关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》（粤府办〔2016〕23号）指出应“加快出台既有住宅小区业主在固定车位自建充电桩的申报流程，支持私人乘用车车主建设自用充电桩”。

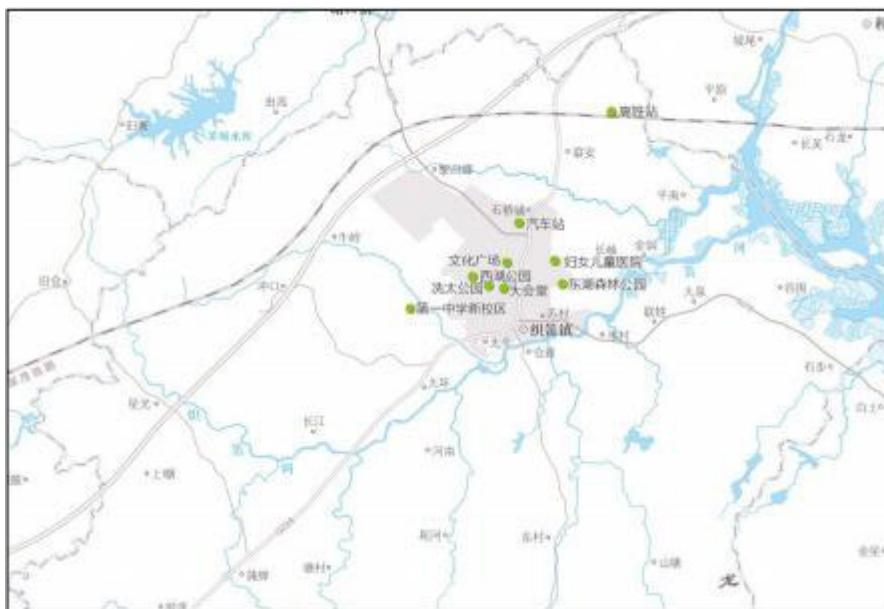
为推进以县城为重要载体新型城镇化建设，促进人口、产业等各类要素集聚，打造配套完善、功能齐全的宜居创新城市。阳西县积极响应上级文件精神，加快推动阳西县城区公共车位资源的合理利用，推进智慧停车场和充电桩建设。为了实现绿色智慧停车充电，规范停车行为，保障交通安全畅通，缓解停车不便顽疾，畅通城市静态秩序。“十四五”期间，阳西县政府针对乱停车、停车不便等难题，指出要多措并举破解。以城市总体规划和综合交通规划为依据，结合城市更新同步构建停车体系，优化停车配建标准、强化停车用地控制，拟建立以“配建停车为主，路外公共停车为辅，路内停车为补充”、规模适当、布局科学、动静平衡、高效有序的停车设施系统，逐步实现停车设施投资、建设、运营、管理的产业化发展。同时，推动建设停车充电一体化配套设施。

分类分时实行停车需求调控，通过信息化整合停车“大数据”，实时发布停车位状态信息，通过大数据分析，实现路内外、线上线下一体化，高效盘活存量停车资源，引导到闲置车位。划定路内停车收费时段，制定累进式加价的阶梯式收费标准，提高路内临时占道停车成本，降低政府定价(指导价)的社会公共停车场收费标准，扩大路内路外停车收费级差，提倡短停快走、退路入库，引导车辆向道路以外、中心区以外的区域分流，缓解交通拥堵。

## 1.3 项目主要经济技术指标

### 1.3.1 项目地理位置

本工程汽车停车泊位及充电桩分布位置如下图所示，主要位于织篢镇。



**图 1-1 项目充电桩位置分布图**

### 1.3.2 项目对应的市政公共资源概况

根据工程技术方案，在上述场地上，项目拟分期实施。一期可建设：1.电动汽车充电桩 98 套(结合 6 个停车场共计 545 个汽车停车泊位配置 120kW 充电桩，具体位置可根据实际进行调整，充电桩具体选型可根据现场实际情况进行快慢充搭配);2.对 1092 个汽车停车泊位进行智慧化改造(包括路边泊位 547 个和停车场泊位 545 个)。二期可建设：1.电动汽车充电桩 18 套(结合 1 个停车场共计 90 个汽车停车泊位配置 120kW 充电，具体位置可根据实际进行调整，充电桩具体选型可根据现场实际情况进行快慢充搭配);2.对 2537 个汽车停车泊位进行智慧化改造(包括路边泊位 2447 个和停车场泊位 90 个)。三期可建设：1.电动汽车充电桩 140 套(结合 2 处停车场所共计 767 个汽车停车泊位配置 120kW 充电桩，具体位置可根据实际进行调整，充电具体选型可根据现场实际情况进行快慢充搭配);2.对 1553 个汽车停车泊位进行智慧化改造(包括路边泊位 970 个和停车场泊位 583 个)。

纳入本次项目范围内的城市公共场地、场所，公园绿地等城市绿地内配套服务设施(含临时设置)及场地见下表。该区域内因规划调整或政府征收等情形出现新增车位，政府应有权依法有偿转让给第三方。项目实施场地以政府部门最终落实的点位为准。表 1-1 场地汇总表(汽车停车泊位及充电桩建设)

序号	地点	车位数量	充电桩数量	备注
<b>一、第一期规划建设路段</b>				
1	湖景路	547		
2	东湖森林公园停车场	117	20	停车场
3	南湖公园停车场	80	15	停车场
4	文化广场停车场	56	10	停车场
5	大会堂停车场	64	10	停车场
6	汽车站停车场	91	18	停车场
7	冼太公园停车场	137	25	停车场
<b>第一期规划建设路段小计</b>		1092	98	

二、第二期规划建设路段				
8	西湖路	287		
9	宋康路	451		
10	工业大道	165		
11	人民大道	364		
12	明珠路	216		
13	向阳路	425		
14	兴华路	331		
第二期规划建设路段小计		2239		
三、第三期规划建设路段				
15	汇景路	576		
16	教育路	216		
17	体育路	68		
18	桥平路	545		
19	御景路	112		
20	枫景路	198		
21	方正路	232		
22	振西路	13		
23	富和路	56		
24	富豪路	116		
25	广场路	271		
26	凯旋华府北侧道路	18		
27	凯旋豪庭东侧道路	26		
28	体育路道路中间绿化带临时停车场	90	18	停车场
第三期规划建设路段小计		2537	18	
四、第四期规划建设路段				
29	阳光大道	30		
30	创业路	20		
31	宏业路	142		
32	建业路	55		
33	情侣路	171		
34	东湖路	138		
35	文魁路	44		
36	滨江北路	184	30	

37	山水华庭前道路	53		
38	西湖水岸周边道路	133		
39	一中新校区停车场	583	110	停车场
	第四期规划建设路段小计	1553	140	
	合计	7421	256	

### 1.3.3 项目规模

项目智慧停车场设施主要为 7421 个停车位智能化改造、1 套智慧停车管理平台；智能充电桩设施主要为 256 套 120kW 充电桩（充电桩具体选型可根据现场实际情况进行快慢充搭配）和 1 套运营管理系統。

项目建设完成后的充电桩设施由市政公共资源受让方运营，市政公共资源受让方从事充电设施运营活动，并向使用人收取服务费用。

### 1.3.4 项目实施进度安排

本项目计划用 2 年的时间完成全部工程的建设，建设工期为 24 个月。

### 1.3.5 项目估算总投资及资金筹措

项目总投资 19784.53 万元，其中工程建设费用 7512.76 万元，工程建设其它费用 1279.18 万元，预备费 439.60 万元，有偿使用费 10000.00 万元，建设期利息 553.00 万元。

表 1-6 项目投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	金额(万元)	占比
一	工程费用	7512.76	37.97%
(一)	停车场建设工程	5464.76	
(二)	充电桩及其配套工程	2048.00	
二	工程建设其他费用	1279.18	6.47%
三	有偿使用费用	10000.00	50.54%
四	预备费	439.60	2.29%
五	建设投资	19231.53	97.20%
六	建设期利息	553.00	2.80%
七	总投资	19784.53	100.00%

## 2、项目资金筹措

本项目总投资 19784.53 万元，其中资本金 3984.53 万元，占总投资的 20.14%，拟申请银行贷款 15800.00 万元，占总投资的 79.86%，借款偿还期为 23 年，年贷款利率暂用 3.50% 计，由市政公共资源受让方自筹资金解决。

### 1.3.6 项目产出

#### 1、建设期

##### (1) 产出范围

本项目的产出范围为阳西县智慧停车泊位与公共智能充电基础设施，包含电动汽车充电桩、智慧停车场及附属运营管理平台。

##### (2) 产出标准

- ①遵守国家法律法规和项目建设所在地的建设工程基本建设程序及流程要求，依法依规建设。
- ②项目需满足交通部门及其它监管部门对于系统接入的相关要求。

- ③加强整体设计协调，统筹好不同子项、不同专业的协调关系，在确保功能、质量的前提下，在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，并对设计进行优化，提高项目综合开发价值。
- ④适当深化初步设计深度，在多方案论证比选的基础上，提高设计质量、降低工程造价。
- ⑤加强建设管理，确保工程质量、进度、安全。
- ⑥鼓励技术和节能环保方面的创新，鼓励使用新技术或新型节能环保材料。

## 2、运营期

### ( 1 ) 产出范围

市政公共资源受让方将在项目有偿使用期内对充电桩设施和智慧停车场及附属运营管理平台实施运营维护，提供充电、收费管理、客服管理和其他相应的服务。

### ( 2 ) 产出标准

- ①严格按照约定的运维服务范围和标准提供全面、及时、优质的服务。
- ②根据区域功能，明确项目定位，挖掘项目经营价值，实现城市公共充电桩资源的统一运营及共享。
- ③依据国家、地方和各行业适用于本项目不同子项的维护、维修规范和标准以及项目市政公共资源管理部门要求，规范维护、维修和保养作业，建立完善的日常运营维护制度，对项目的涉及建筑安全和正常运营的各类机电设备系统实行 24 小时监控制度和日常巡检记录制度，及时掌握供配电系统运行动态，排除设备隐患，保障供配电系统的正常运行；及时根据工程质量状况和设备运行情况进行检修和更新改造，确保工程实体和机电设备始终处于完好状态。
- ④建立、健全突发事件的应急处理机制，确保公共利益和公众安全；服从政府相关职能部门的管理，在特殊情况下，政府有权临时接管项目，市政公共资源受让方必须无条件执行。
- ④全面响应和满足项目市政公共资源管理部门制定的运维绩效考核标准。
- ⑤持续提高自身经营管理能力，合理控制经营成本，使项目经营收益水平始终处于同类项目经营收益水平。

以上运营内容需符合有偿使用协议及其补充合同约定，和相关运营标准。

### 1.4 项目具体运作方式

项目具体运作方式如下：

- 1) 、项目市政公共资源管理部门将本项目市政公共资源相关权益有偿转让给市政公共资源受让方，由市政公共资源受让方向政府方支付市政公共资源有偿使用费；
- 2) 、市政公共资源受让方获得开发和运营阳西县公共智能停车场和充电桩建设项目所涉及的公共停车场和充电桩设施的相关权益后，投资建设智慧停车场和充电桩设施，通过设施运营取得经营收入；
- 3) 、项目有偿使用期满后，市政公共资源受让方将项目资产无偿、完好的移交给本项目的市政公共资源管理部门或政府指定部门；
- 4) 、政府方通过市政公共资源相关权益的有偿转让，取得市政公共资源有偿使用收入，实现盘活存量资产的目的。

### 1.5 项目工作界面

本项目前期工作内容及政府和市政公共资源受让方之间的具体分工如下：

阳江市阳西县住房和城乡建设局先行开展项目可行性论证报告、实施方案、资产评估、有偿使用协议等前期工作，具体见附件 1 前期工作清单。县城市管理综合执法局先行完成前期工作的，应将其完成的前期工作成果文件交予市政公共资源受让方，市政公共资源受让方对成果文件进行登记和保存。

阳江市阳西县住房和城乡建设局通过公开招标方式选择市政公共资源受让方，并与其签署有偿使用协议后授予公共资源相关权益，由市政公共资源受让方完成项目立项、勘察、设计、报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目的持续运营以及有偿使用期满移交工作。

### 1.6 项目对应市政公共资源的有偿使用范围及期限

#### 1.6.1 有偿使用范围

本项目有偿使用范围为纳入本次项目范围内的阳江市阳西县进行停车场智慧化建设和新建充电桩设施所对应的城市公共场地、场所，公园绿地等城市绿地内配套服务设施（含临时设置）及场地。

阳江市阳西县人民政府授权项目市政公共资源管理部门，市政公共资源管理部门通过公开招标方式确定本项目市政公共资源受让方，并与市政公共资源受让方签订有偿使用协议，约定由市政公共资源受让方使用纳入本次有偿使用范围内的城市公共场地、场所，公园绿地等城市绿地内配套服务设施（含临时设置）及场地，并赋予受让方在有偿使用范围为进行智慧停车场、充电桩设施的投融资、运营维护、移交，享有获取收益的权利。在上述场地项目可设置电动汽车充电桩 256 套，对包含 7421 个停车位的停车场进行停车泊位智慧化改造。

在本项目有偿使用范围内，项目市政公共资源管理部门授予市政公共资源受让方对合作区域内纳入本项目范围的权利系独家的、排他的权利。除非依照有偿使用协议约定提前终止的，项目市政公共资源管理部门承诺不擅自收回、不减少权利内容、不再将权利授予任何第三方。

#### 1.6.2 有偿使用期限

综合考虑本项目的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，本项目有偿使用期限共计为 25 年（如因相关法律法规要求，相关合同单次签署期限不足 25 年，但如有偿使用期间未出现重大安全事故，须通过续订等合法合规方式确保有偿使用年限不少于 25 年），其中建设期预计为 2 年，项目完成竣工验收后即进入运营期，运营期为 23 年。

#### 1.7 项目有偿使用方案

##### 1.7.1 有偿使用费价格

根据《阳江市阳西县住房和城乡建设局拟确定底价事宜涉及的阳西县智慧停车场和充电桩建设项目范围内涉及的市政公共资源有偿使用权的市场价值资产评估报告》，项目有偿使用费用为¥10000.00 万元（大写：人民币壹亿元整）。最终以市政公共资源受让方成交价格为准。

##### 1.7.2 有偿使用费用的支付

市政公共资源受让方应在有偿使用协议签署后向市政公共资源管理部门开具的《广东省非税收入一般缴款书（电子）》或《阳江市非税收入缴款通知书》中指定的阳江市非税转账相应账户支付有偿使用价款。具体分期支付时间节点由双方另行协商确定。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的有偿使用费用为基数，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。

##### 1.7.3 解除权利负担

项目市政公共资源管理部门应在市政公共资源受让方支付有偿使用费用之前解除项目有偿使用范围内资产和权利所设定的任何权利负担，包括但不限于预期收益权设置质押担保权益，并向市政公共资源受让方提供解除上述所设定的权利负担的相关凭证供市政公共资源受让方审核确认。项目市政公共资源管理部门应保证项目涉及资产建设手续完整合法。

##### 1.7.4 权利移交

本项目公共资源的有偿使用范围为纳入本次项目范围内的阳西县公共停车场及新建充电桩设施所对应的城市公共场地、场所，公园绿地等城市绿地内配套服务设施（含临时设置）及场地。在上述场地可设置电动汽车充电桩 256 套，对包含 7421 个停车位的停车场进行停车泊位智慧化改造。

有偿使用协议的签署就是市政公共资源相关权益进行移交，公共场所的具体分布情况即是交接清单。市政公共资源受让方可在施工建设过程中对以上公共场所的具体分布情况核对，若出现由于建设条件限制而导致可建数量不够的情况，可以书面方式向项目市政公共资源管理部门进行申请，项目市政公共资源管理部门需在收到书面申请后给出解决方案，确保本项目可建智慧停车场和充电桩设施；电动汽车充电桩 256 套，对包含 7421 个停车位的停车场进行停车泊位智慧化改造。

## 二、项目特点

### 1、兼有存量与改建

本项目属于既有资产（资源）和新建相结合类项目，宜采用公共资源有偿转让-建设-运营-移交的运作方式。

### 2、融资需求

本项目融资由市政公共资源受让方负责。市政公共资源受让方应及时开展融资方案设计、机构接洽、合同签订和融资交割等工作。

### 3、前期工作的开展

市政公共资源管理部门已委托中介机构负责编制本项目可行性论证报告、实施方案、有偿使用协议等前期工作，初步设计、环评、施工图设计（如涉及）等前期工作拟委托市政公共资源受让方负责。

#### 4、风险分配基本框架

融资风险、设计风险、建设风险、运营风险主要由市政公共资源受让方承担，政策风险、配套设施风险、停车泊位移交主要由政府承担，不可抗力风险、公众反对风险由双方共同承担，具体参见三风险分配基本框架相关内容。

#### 5、项目回报机制

本项目回报机制为：“受让方利用市政公共资源从事经营活动并向使用人收取费用”。本项目提供的充电服务具备向使用者收费的基础。根据《阳西县智慧停车场及充电桩建设项目可行性论证报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报。

#### 6、资产处置方式

本项目有偿使用期满后，市政公共资源受让方将项目无偿、完好的移交给市政公共资源管理部门或政府指定部门。

### 2.2 相关利益方需求分析

项目采用的运作方式应该尽量符合各相关利益方的关键需求。本项目的主要相关利益方包括政府、市政公共资源受让方、公众三方。

#### 2.2.1 政府方需求

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

其中对本项目而言，政府方的关键需求在于提升基础设施运营管理水、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险。从政府方的角度考虑，项目宜采用公共资源有偿转让-建设-运营-移交的运作方式。

#### 2.2.2 市政公共资源受让方需求

- 1)、具有合理的投资回收期和投资回报率；
- 2)、需要选择具有较强的契约精神的地方政府合作。

市政公共资源受让方的核心需求在于一定的投资收益及可控的风险。

#### 2.2.3 公众需求

作为项目的最终受益者，公众的需求主要包括：

- 1)、项目能长期提供高质量的公共产品及服务；
- 2)、尽量降低项目产生的不利影响，包括经济、环境、交通等各个方面；
- 3)、项目的运作能长期接受公众监督。

从公众的角度出发，项目的监管架构应足够公开透明。

### 2.3 本项目采用的运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有设施运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用公共资源有偿转让-建设-运营-移交的运作方式：

- 1)、项目市政公共资源管理部门将本项目的市政公共资源有偿转让给市政公共资源受让方，由市政公共资源受让方向政府指定单位支付市政公共资源有偿使用费。
- 2)、市政公共资源受让方获得在公共场所开发和运营阳西县智慧停车场及充电桩建设项目的权益后，建设充电桩设施，通过项目运营取得经营收入。
- 3)、项目有偿使用期满后，市政公共资源受让方将项目资产无偿、完好的移交给市政公共资源管理部门或政府指定部门。

## 三 风险分配基本框架

### 3.1 风险因素识别

建设项目周期长、投资大、成本高、风险较多且风险后果损失大，风险的辨识与合理分配是成功实施的关键。本项目的风险类型主要有信用风险、政治风险、政策法律风险、金融风险、

前期工作风险、设计风险、工程风险、融资风险、运行风险、不可抗力风险及以上各种风险组合所导致的项目风险，常见风险因素列举如下。

## 1、信用风险

(1) 政府信用风险：由于政府方不履行或拒绝履行合同约定的责任和义务而给项目带来的风险。

(2) 市政公共资源受让方信用风险：由于市政公共资源受让方不履行或拒绝履行合同约定的责任和义务而给项目带来的风险。

## 2、政治风险

(1) 政府干预风险：由于地方政府直接干预项目的建设或者运营，影响市政公共资源受让方的自主决策能力所造成的风险。

(2) 征用及公有化风险：由于中央或地方政府强行没收项目所造成的风险。

(3) 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。

## 3、法律政策风险

(1) 法律及监管体系不完善风险：由于法律、政策体系不完善或者监管体系不完善所造成的风险。如政策相互之间可能存在某些冲突和可操作性差等原因造成的风险。

(2) 地方政府可控的法律政策变更：与项目相关的准入政策、程序性政策、税收政策等地方政府可控的法律政策。

(3) 地方政府不可控的法律政策变更：指上级政府或国家级政府出台的法律政策变化。

(4) 合同文件风险：由于合同文件所造成的风险，如合同文本不规范、合同条款模糊不清或者合同文件冲突等。

## 4、金融风险

(1) 利率变化：市场利率变化带来的成本风险。

(2) 通货膨胀：指整体物价水平上升，货币的购买力下降，导致项目成本增加等其他后果。

## 5、前期工作风险

(1) 政府决策与审批延误风险：政府决策审批过程因为决策失误或者审批时间过长造成的风险。

(2) 配套基础设施风险：因项目周边水、电等基础设施配套不完善所造成的风险。

(3) 资产移交风险：充电桩设施对应的停车泊位权属不明晰、建设条件、位置没有达到约定的标准或者移交时间超出预期

所造成的风险。

## 6、设计风险

因工程设计质量不合理造成施工、运营、维护的损失等。

## 7、工程风险

(1) 工程技术风险：由于技术规范问题或者工程技术使用不当等造成的风险。

(2) 工地安全风险：工地安全所造成的风险，如因安全事故发生而导致的损失等。

(3) 供应风险：指原材料、资源、机具设备或能源的供应不及时给项目带来损失。

(4) 工程变更风险：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。

(5) 建设成本超支风险：建设成本超过预定的建设投资所造成的风险。

(6) 完工风险：项目工期拖延超过预定目标所造成的风险。

## 8、资金风险

融资风险：由于融资结构不合理，融资可及性等因素引起的风险。

## 9、运营风险

(1) 项目唯一性：指政府或其他投资人新建或改建其他项目，导致对该项目形成实质性的商业竞争。

(2) 运行成本超支风险：运营成本大大高于行业水平所造成的风险。

(3) 费用支付风险：由于项目的经营状况或服务提供过程中受其他因素影响，导致用户费用不能按期按量支付的风险。

(4) 收费变更风险：包括由于项目服务收费价格过高、过低或者收费调整不弹性/不自由导致项目运营收入不如预期的风险。

- (5) 安全风险：由于建设期、运营期安全保护措施不到位等原因引发的风险。
- (6) 项目移交风险：移交项目没有达到约定的移交标准，影响项目的继续运营等造成的风险。

## 10、不可抗力风险

不可抗力风险指合同一方无法控制，在签订合同前无法合理防范，情况发生时，又无法回避或克服的事件或情况，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。

### 3.2 本项目风险分配分析

#### 3.2.1 风险分配原则

本项目按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则，综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素，在政府和市政公共资源受让方之间合理分配项目风险。

- 1、最优风险分配原则。在受制于法律约束和公共利益考虑的前提下，风险应分配给能够以最小成本（对政府而言）、最有效管理它的一方承担，并且给予风险承担方选择如何处理和最小化该等风险的权利。最优风险分配原则能降低风险的边际成本，达到项目资金的最佳使用价值。
- 2、风险收益对等原则。既关注市政公共资源受让方对于风险管理成本和风险损失的承担，又尊重其获得与承担风险相匹配的收益水平的权利。
- 3、风险可控原则。应按项目参与方的财务实力、技术能力、管理能力等因素设定风险损失承担上限，不宜由任何一方承担超过其承受能力的风险，以保证双方合作关系的长期持续稳定。为了在政府方和市政公共资源受让方之间合理分配风险，明确合同当事人之间的权利义务关系，确保本项目顺利实施，风险分配还遵循如下基本原则：

- (1) 承担风险的一方应该对该风险具有控制力。
- (2) 承担风险的一方能够将该风险合理转移。
- (3) 承担风险的一方对于控制该风险有更大的经济利益或动机。
- (4) 由该方承担该风险最有效率。
- (5) 如果风险最终发生，承担风险的一方不应将由此产生的费用和损失转移给合同相对方。

#### 3.2.2 风险分配机制

考虑上述风险分配原则，本项目主要的风险分配机制如下：

- 1、项目设计、投融资、建造和运营维护、金融风险等商业风险主要由市政公共资源受让方承担；
- 2、法律、政策和市政公共资源权益移交等风险主要由政府承担；
- 3、公众反对及不可抗力等风险由政府和市政公共资源受让方合理共担。

#### 3.2.3 本项目重点风险因素分析

对本项目而言，较重要的风险因素包括：

- 1、政策法律风险：主要指当前项目涉及领域的法律及监管体系不完善，税收政策、担保政策和适用法律可能出现变化，由此引发的项目风险。在地方政府权力范围内产生的政策法律风险，应由政府方承担。  
非政府方原因且不在政府方控制下的政策及法律变更应列为政治不可抗力，如由国家或上级政府实施的政策变更、法律变更引起的风险，由双方共同承担。
- 2、金融风险：主要指项目建设运营过程中，因利率变化、汇率变化、通货膨胀导致投资收益变化带来的风险，这类风险主要由市政公共资源受让方承担。
- 3、前期工作、配套设施风险和公共停车泊位移交：指因相关决策、审批程序不到位，或者相关基础配套设施（土地、交通、水电）条件不成熟，项目用地移交未达到约定标准，导致项目开发运营出现困难。这类风险应主要由政府方承担。
- 4、设计风险：本项目由市政公共资源受让方负责设计工作，主要由市政公共资源受让方承担设计风险。
- 5、工程风险：安全风险、技术风险、供应风险、完工风险等主要由市政公共资源受让方承担。
- 6、融资风险：因为融资结构不合理，融资可及性等因素引起的融资风险，具体表现为无法按进度筹集相应资金，影响工程进度。这类风险应主要由市政公共资源受让方承担。

7、不可抗力风险：包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争等，不可抗力风险一般由双方共同承担。

### 3.3 本项目风险分配及承担结果

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

**表3-1 项目风险因素及其承担方**

风险种类	重要风险种类	承担方	备注
信用风险	政府信用	政府	
	市政公共资源受让方信用	市政公共资源受让方	
政治风险	政府干预	政府	
	征用及公有化风险	政府	
	公众反对	共担	
政策法律风险	法律及监管体系不完善	政府	
	地方政府可控的法律政策变更	政府	
	地方政府不可控的法律政策变更	共担	
	合同文件风险	共担	
金融风险	利率变化	市政公共资源受让方	
	通货膨胀		
前期工作风险	政府决策与审批延误	政府	
	配套基础设施	政府	
	市政公共资源权益移交	政府	
勘探设计风险	勘察风险	市政公共资源受让方	
	设计风险	市政公共资源受让方	
工程风险	技术风险	市政公共资源受让方	
	材料供应风险	市政公共资源受让方	
	工地安全	市政公共资源受让方	
	工程变更	共担	属于政府要求、或建设运营标准提高所造成的工程变更由政府方负责分担，其余由社会资本承担
	建设成本超支	市政公共资源受让方	
	完工风险	市政公共资源受让方	
资金风险	融资风险	市政公共资源受让方	

	服务质量及标准	市政公共资源受让方	
	运营效率低	市政公共资源受让方	
	公众投诉	市政公共资源受让方	
	设施维护及检验	市政公共资源受让方	
	运维安全及预防	市政公共资源受让方	
	收费标准变更	共担	由双方根据工作职责共同承担
	费用支付风险	市政公共资源受让方	
	运营成本过高风险	市政公共资源受让方	
	运营期环境保护及节能	市政公共资源受让方	
	移交风险	市政公共资源受让方	
	不可抗力风险	共担	

注：粗体部分为本项目的重要风险因素

从项目风险分配中可知政府方承担的重点风险因素包括政府信用、政府干预、征用及公有化风险、法律及监管体系不完善、地方政府可控的法律政策变更、政府决策与审批延误、配套基础设施、公共停车泊位移交、项目唯一性、收费标准变更。与市政公共资源受让方共同承担的风险包括公众反对、地方政府不可控的法律政策变更、合同文件风险、通货膨胀、不可抗力等。

### 3.4 风险防范及控制

#### 3.4.1 风险防范及控制原则

##### 1、程序合法合规原则

为避免程序上出现违规风险，项目在全过程推进中应符合国家及当地政府的相关程序规定，从项目立项、识别、准备、公开招标、执行、移交阶段，均应按照政策文件规定得到相关政府部门的批准，不得因为工期原因未批先建。

##### 2、遵循法治原则

项目的成功实施离不开法治和契约精神，有偿使用协议及项目经营等文件和程序，要与相关的法律法规和政策、技术规范和标准相匹配，确保合规合法、内容全面、结构合理和具有可操作性。合同体系应明确有偿使用范围的界定;明确政府方和市政公

共资源受让方各自的权利和义务;项目的公开招标程序;合同的修改、市政公共资源受让方退出机制以及纠纷处理机制。

##### 3、公开透明原则

合作双方应遵循公开透明的原则，针对项目公开招标、智能化改造和运营的关键环节，明确政府的监管职责，发挥专业机构作用，提高信息公开程度，确保项目的阳光运行。市政公共资源受让方应提供真实的运营绩效、项目账目、公司财务报表等数据资料。

##### 4、风险最优分配原则

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

#### 3.4.2 主要风险防范措施

本项目风险因素较多，为避免因风险导致项目实施遇阻，建议采取如下风险控制：

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

- 2、在不能如愿找到第三方的情况下，可事先对风险发生后的合同双方彼此的责任和义务予以清晰说明；
- 3、将风险与收益进行对等，如果市政公共资源受让方在风险分配过程中主动承担一部分额外风险（如提高共担风险比例），则可提高与之匹配的收益率；如果政府方在风险分配的过程中能主动承担一部分额外的风险（如运营、管理等商业风险），将会提高项目对投资者的吸引力。

## 四、交易结构

### 4.1 项目投融资结构

#### 4.1.1 项目交易结构

依据项目特点、融资安排、运作方式等，本项目交易结构概述如下：

- 1)、阳西县人民政府授权阳西县住房和城乡建设局为本项目市政公共资源管理部门，负责项目前期准备、公开招标方式确定市政公共资源受让方、合同签订等工作。
- 2)、市政公共资源管理部门通过公开招标方式确定市政公共资源受让方，与市政公共资源受让方签订项目有偿使用协议，授予其利用公共场地（所）开发运营阳西县智慧停车场及充电桩建设项目涉及的停车位、充电桩设施资源的权利。
- 3)、市政公共资源受让方可向金融机构申请融资，并在规定的时间内向政府指定的市政公共资源管理部门支付市政公共资源有偿使用费。
- 4)、市政公共资源受让方负责利用公共场地（所）对停车场进行改造，并进行充电桩设施建设；建成后，对项目进行运营维护并取得经营收入，依融资协议约定向融资机构还本付息。
- 5)、项目在有偿使用期结束后，按相关规定由市政公共资源受让方将项目资产无偿移交市政公共资源管理部门或政府指定机构，相关机构承担并做好移交工作。

本项目交易结构具体如图 4-1 所示。

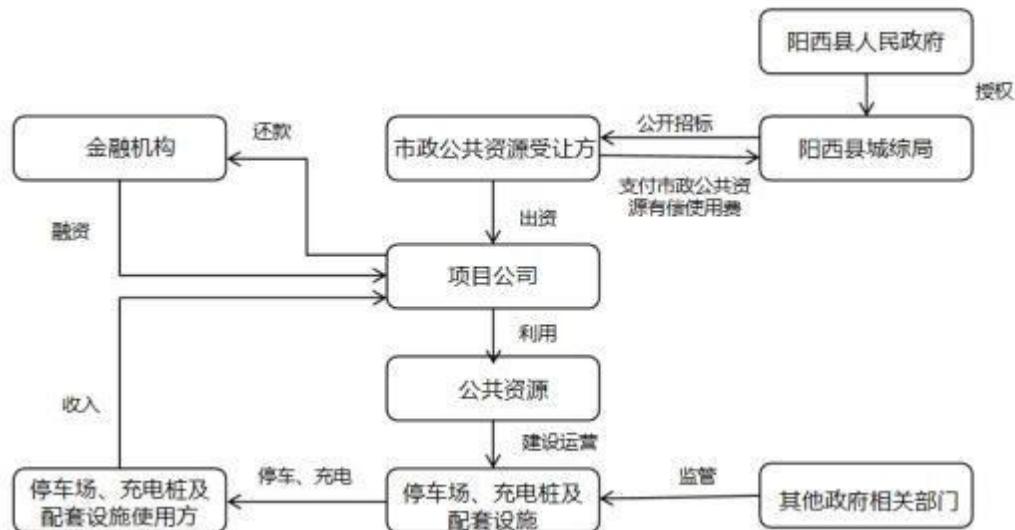


图 4-1 项目交易结构示意图

#### 4.1.2 融资结构

本项目估算总投资为 19784.53 万元，项目资金来源包括项目资本金和债务融资两大部分。

##### 1)、项目资本金

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）以及《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求，本项目资本金比例按 20.14% 考虑，即 3984.53 万元。本项目所需资本金全部由市政公共资源受让方自筹解决。

项目资本金可根据工程建设进度逐步缴纳到位，但不得影响项目融资进度、项目建设进度。市政公共资源受让方不得以债务性资金充当项目资本金，不得虚假出资或出资不实。

## 2)、债务融资

本项目债务融资占总投资的 79.86%，约 15800.00 万元。市政公共资源受让方可采用各种融资方式筹措资金，以解决总投资和项目资本金之间的差额。本方案暂按金融机构贷款计算。

表 5-1 项目估算总投资使用计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	类别	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
1	项目动态总投资	19784.53	9754.01	10030.51
1.1	建设投资	19231.53	9615.76	9615.76
1.2	建设期利息	553.00	138.25	414.75
2	资金筹集	19784.53	9754.01	10030.51
2.1	资本金	3984.53	1715.76	1715.76
2.2	银行贷款	15800.00	7900.00	7900.00

### 4.1.3 融资安排

本项目建议采用项目融资，出于本项目融资的目的，市政公共资源受让方可将项目协议项下的预期收益权设置质押担保权益进行融资，或进行结构化融资。政府方不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺。在有偿使用期满至少 5 个月前，市政公共资源受让方应负责解除和清偿本项目中的任何债务、留置权、抵押、质押及其他请求权（政府方同意保留的除外）。

## 4.2 资产形成、权属及移交

### 4.2.1 资产形成

资产形成包括固定资产形成和无形资产形成。

#### 1)、固定资产形成

固定资产形成为项目升级改造形成的相关配套设施。主要包括建筑工程费用、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。

#### 2)、无形资产形成

本项目有偿使用期内无形资产主要包括市政公共资源受让方取得本项目市政公共资源相关权益的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术。

### 4.2.2 项目资产权属

1、资产确认原则资产权属通常有两种处置方式，即建设期内投资建设形成的项目资产，以及项目运营维护期内因更新重置或升级改造投资形成的项目资产，一般按照市政公共资源受让方是否拥有项目土地使用权来确定。如果市政公共资源受让方享有项目的土地使用权，则市政公共资源受让方相应拥有项目房屋、设施或资产的所有权；如果政府方仅是将相应的土地提供给市政公共资源受让方使用的方式则市政公共资源受让方不享有相应的土地使用权，也无法标记对项目房屋、设施、资产的权属。

#### 2)、政府方资产权属的确认

本项目停车场和充电桩设施所占土地为政府提供，土地使用权归政府所有，因此本类资产形成时直接归属政府所有。市政公共资源受让方无固定资产权属。项目前期工作相关资料，由市政公共资源管理部门通过一定程序移交给市政公共资源受让方，以便于市政公共资源受让方了解项目情况，更好建设与运营。项目有偿使用期结束后，所有项目其它相关设施资产全部无偿移交给项目市政公共资源管理部门或政府指定的其他机构。项目所有资料，包括前期工作相关资料、建设期相关资料以及运营期相关资料等也应由市政公共资源受让方移交给政府方，以使后续运营者能直接接手项目运营。

#### 3)、市政公共资源受让方资产权属的确认

(1) 项目建设及完工验收市政公共资源受让方无法拥有建造的设施的所有权、控制权，且本项目的充电桩设施要求市政公共资源受让方自行建造。根据《企业会计准则解释第 2 号》(财会〔2008〕11 号)，“企业采用建设经营移交方式参与公共基础设施建设业务，应当按照以下规定进行处理：合同投资方按照规定设立项目公司（以下简称项目公司）进行项目建设和运营。项目公司除取得建造有关基础设施的权利以外，在基础设施建造完成以后的一定期限内负责提供后续经营服务，建造合同收入应当按照收取或应收对价的公允价值计量，

并分别以下情况在确认收入的同时，确认金融资产或无形资产。①合同规定基础设施建成后的一定期间内，项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的应当在确认收入的同时确认金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的规定处理。②合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司应当在确认收入的同时确认无形资产”。市政公共资源受让方形成的无形资产确认由税务等相关部门决定。

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

#### 4.3 绩效回报机制

政府方向市政公共资源受让方授予使用市政公共资源开发运营停车场和充电桩设施的权利，市政公共资源受让方向政府指定单位支付市政公共资源有偿使用费。受让方利用市政公共资源开发运营停车场和充电桩设施，从事经营活动并向使用人收取费用。根据《阳西县智慧停车场及充电桩建设项目可行性论证报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报。

#### 4.4 项目考核机制

本项目绩效考核机制建议分为建设期绩效考核和运营期绩效考核，最终以有偿使用协议约定为准。

##### 4.4.1 建设期绩效考核

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、阳江市、阳西县的相应工程验收规范、有偿使用协议及其补充合同的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

1) 、本项目的工程建设验收，由市政公共资源受让方、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，阳西县建设工程质量监督机构实施监督。

2) 、若国家、省、市、县（区）出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、县（区）出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据市政公共资源管理部门、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

3) 、项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量导致无法完成竣工验收，应由市政公共资源受让方进行整改，直至达到竣工验收标准。

4) 、项目建设期绩效考核标准详见附件 2。依据表中评分标准，对项目整个建设期的绩效考核打分，总分数在 80 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，市政公共资源受让方建设期履约保函扣减额=（1-（考核期绩效考核评分 ÷ 80）× 100%）× 市政公共资源受让方建设期履约保函。当计算扣减额大于保证金金额，保证金全额扣除。

本项目建设期绩效考核表详见附件 2。建设期绩效考核表为本方案暂定考核表，在有偿使用协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

##### 4.4.2 运营期绩效考核

###### 1) 、运营期绩效考核方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持，以保持工程及相关设施的正常使用功能。

运维期内，政府方组织实施开展绩效考核，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需市政公共资源受让方相关负责人签字确认。

具体考核标准详见附件 3 运营期绩效考核标准表。

###### 2) 、运营期绩效考核系数

运营期市政公共资源受让方运营维护内容、运营期绩效考核标准和评分设置应以有偿使用协议及其补充合同的约定为准。运营期绩效考核评分计算如下：

每次运营期绩效考核按照有偿使用协议约定进行评分，并根据按照评分表加总进行评分。

并按如下方式计算得到绩效考核系数 K：

(1) 100 分 > 考核期综合绩效考核评分 ≥ 80 分，则绩效考核系数 K 为 100%；

(2)  $80 > \text{考核期综合绩效考核评分} \geq 60$  分，则绩效考核系数  $K = (\text{考核期综合绩效考核评分} \div 80) \times 100\%$ ；

(3) 考核期综合绩效考核评分  $< 60$  分的，则当期绩效考核系数  $K$  为 0%。

### 3) 、关于考核标准的调整

因本项目运营周期较长，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。有偿使用期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）市政公共资源受让方可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，市政公共资源管理部门应予以准许。

### 4 ) 、运营期绩效考核与项目经营收入

本项目运营期最终绩效考核系数与项目经营收入有关，根据绩效考核结果，政府方有权从运营期保证金中扣减。

市政公共资源受让方每年运营期保证金扣减额=  $(1 - \text{运营期绩效考核系数 } K) \times \text{项目年经营收入} \times 5\%$ 。当计算扣减额大于保证金金额，保证金全额扣除。

具体的绩效考核指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的绩效考核标准执行。

#### 4.4.3 绩效考核异议的处理

若市政公共资源受让方对考核结果有异议，可在考核结果出台后的三个工作日内向政府方提起申诉，由双方共同聘请的第三方机构重新进行考核，第三方机构出具的考核结果为最终结果，聘请第三方机构的费用由市政公共资源受让方承担；对于市政公共资源受让方急于或延误修复缺陷的，政府方可根据有偿使用协议相关约定提取市政公共资源受让方提交的运营维护期保证金中的相应金额。

### 4.5 价格调整机制

#### 4.5.1 初步定价

##### 1) . 电动汽车充电收费

根据《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313号）：“我省（不含深圳市）各类已安装独立电表的电动汽车充电设施用电，统一按大工业用电峰谷电价执行。充电设施接入电压等级低于 1 千伏的，按大工业电度电价中 1-10 千伏对应的峰谷电价标准执行。”有关规定，实施方案电动汽车充电收费暂按“广东省电网企业代理购电工商业用户电价表（东西两翼地区）（2024 年 10 月）”，以工商业用电单一制下 1-10 （20）千伏电价 69.006875 分/千瓦时为参考，取值 0.69 元/千瓦时（投入使用产电设施时，若有新相关政策，以最新政策为准）。

##### 2) . 电动汽车充电服务费

根据广东省发展改革委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313号）：“各地级以上市价格主管部门制定的各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时 0.8 元，原上限低于 0.8 元的地方可继续执行原有政策及标准”。

根据前期市场调研数据，阳西县主要充电站及收费水平（综合电费）主要分布在 1.21 元-1.49 元/千瓦时之间。考虑初次布置引流，故首年度充电桩综合收费在现有均价 1.35 元/千瓦时的基础上下浮 13%，此处取值暂按 1.17 元/千瓦时，扣除电费单价 0.69 元/千瓦时后的充电桩服务费单价为 0.48 元/千瓦时（实际定价以项目实际运营情况为准）。

##### 3) . 停车收费

阳西县尚未出台停车泊位收费标准，暂参考阳江市收费标准，根据《关于调整阳江市区道路路内停车收费标准的复函》（阳发改价格〔2019〕186号）（具体收费标准以发展改革部门完成定价程序并通过审定后的价格为准），并根据阳西县经济情况进行适当下调，建议停车收费标准如下：

第一时段为 8 时至 22 时 30 分，收费标准为首小时 2 元/次/辆（30 分钟免费时间），第二个小时后 1 元/30 分钟。第二时段为 22 时 30 分至次日 8 时按次收费，前 30 分钟内免费停车，收费 4 元/次（如连续停车跨晚夜及白天，只享受一次 30 分钟免费时间）；月租车辆：150 元/车/月；年租车辆：1500 元/车/年。同一车辆最高收费上限为 20 元/天·次。。如下表：

表 4-2 停车收费表

停车时段	收费标准
第一时段：8时至20时30分	首小时2元（30分钟免费时间）
	第二小时后1元/30分钟
第二时段：20时30分至次日8时	4元/次（停车30分钟内免费）
停放24小时最高上限	20元/辆

说明：

1. 收费时间段内最高限价是指同一辆车在同一车位连续停放24小时的最高收费，车辆连续停放超过24小时的视为第二次停放，重新计费；
2. 实行按次收费的，车辆进出为一次服务，在此进入车位的重新计费；
3. 执行公务或任务的军车（含武警部队车辆），警车、消防车、救护车、救灾抢险车、市政工程抢险作业车、环卫车等特种车辆免费停放。

#### 4.5.2 调价程序

在运营期内因市政公共资源受让方维护成本增加等原因，市政公共资源受让方可向政府主管部门提出调价申请，最终以调整后价格收取费用。调价日为调价年的第一个运营日，双方对电动汽车充电费用、电动汽车充电服务费、停车费收费标准进行调整，

且下一个调价日到达之前，收费标准维持上一次确定的价格不变，调价程序如下：

- 1). 市政公共资源受让方应提前向实施机构提出调价书面申请；
- 2.) 政府方收到书面申请后，开始评审调价申请，如无异议，由其报送相关主管部门审批；
4. 在主管部门审批通过与调整价格确定后，于调价日正式生效。

#### 4.6 市政公共资源受让方退出机制

##### 4.6.1 有偿使用期满的退出

项目所有资产在有偿使用期满后，由市政公共资源受让方向政府方无偿移交。至此，市政公共资源受让方完全退出，项目所有权益全部归属政府方。

##### 4.6.2 合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：

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

若有偿使用协议提前终止，则除非协议另有约定，政府方仅在如下情形时支付市政公共资源受让方合理补偿金（提前终止时政府方对于市政公共资源受让方的补偿须以市政公共资源受让方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 4-3 提前终止补偿情形及补偿表

序号	有偿使用协议提前终止情形	终止补偿金
1	有偿使用者违约导致的终止	建设期提前终止时，为 A1 -B+E
		运营期提前终止时，为 A2 -80% B+E
2	政府方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 A1 +80% B+E
		运营期提前终止时，为 A2 +B+E
3	法律或宏观政策变更	建设期提前终止时，为 A1 +35% B+E
		运营期提前终止时，为 A2 +50% B+E
4	不可抗力	(A3 -C-D ) /2

A1 为市政公共资源受让方已投入但尚未收回的投入（含市政公共资源有偿使用费、建设投入等，以经政府审计的为准）；

A2 为市政公共资源受让方的建设投入与市政公共资源权益余值之和，以经政府审计的为准；

A3 为经政府审计的项目账面资产净值；

B 为违约金金额，取值由甲乙双方谈判共同确定；

当发生市政公共资源受让方违约而导致政府发出终止的情形时，对于向市政公共资源受让方支付的终止补偿金，项目市政公共资源管理部门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政府方确定。

C 为发生不可抗力情形时，根据本项目的协议及相关保险合同约定，市政公共资源受让方（含贷款方）实际获得的保险赔款；

D 为发生不可抗力情形时，因市政公共资源受让方投保不足，导致所获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分（如有）；

E 为终止后根据本协议的约定，市政公共资源受让方应向项目市政公共资源管理部门或政府指定的其他机构移交运维所需工器具、备品配件的合理评估值。若属政府发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A1-B+E$ ”或者“ $A2-80\%B+E$ ”的值为负数；或者不可抗力导致终止，按照对应公式计算终止补偿金即“ $(A3-C-D)/2$ ”的值为负值的；则上述两种情况下市政公共资源受让方应向政府方支付本条所述负数的绝对值。

#### 4.7 调整衔接边界

##### 4.7.1 应急处置

市政公共资源受让方应针对自然灾害、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。应急预案应报市政公共资源管理部门备案。

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，由市政公共资源受让方组织实施。

##### 4.7.2 临时接管

有偿使用期内，如市政公共资源受让方出现以下违约行为，政府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、出租市政公共资源相关权益的；
- 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，由市政公共资源受让方承担，收入归接管方所有。

市政公共资源受让方纠正引致临时接管的违约行为后，经市政公共资源受让方书面申请，政府方应当终止临时接管，恢复市政公共资源受让方的相关权益，项目有偿使用期不变。

市政公共资源受让方未在合理期限内纠正引致临时接管的违约行为，则视为其放弃市政公共资源相关权益，有偿使用合同自动提前终止。

##### 4.7.3 合同修订

在下列情形下，可以对有偿使用协议进行临时修订：

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

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

#### 4.7.4 争议解决

市政公共资源受让方与市政公共资源管理部门发生争议的，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，任何一方可向合同履行地有管辖权的机构申请解决。

市政公共资源受让方认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

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

### 4.8 政府承诺和保障

#### 4.8.1 政府授权

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号），县级以上人民政府应当授权有关部门或单位作为市政公共资源管理部门，市政公共资源管理部门应当与受让方签订合同，明确出让金额、缴款方式、缴纳期限、违约责任等事项。

本项目市政公共资源管理部门阳江市阳西县住房和城乡建设局已取得阳江市阳西县人民政府授权。

#### 4.8.2 权益的授予

项目市政公共资源管理部门承诺，授予中标市政公共资源受让方在项目有偿使用范围内在公共场地（所）安装充电桩设施的权利。如在有偿使用范围提供的可安装充电桩设施车位少于约定数量，按“原规格、缺多少、补多少”原则且符合相关法律法规的情况下，双方在有偿使用范围内协商补足。如不能补足，应按成交价格对有偿使用费用进行退补。

#### 4.8.3 公平调解

市政公共资源受让方与市政公共资源管理部门发生争议的，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，任何一方可向合同履行地有管辖权的机构申请解决。

### 4.9 相关配套安排

#### 4.9.1 项目用地

本项目市政公共资源受让方在完成资产移交后，按原用途使用移交资产的土地。若后续改扩建涉及新增建设用地、用海等，市政公共资源受让方应按法定程序经有关部门批准，项目市政公共资源管理部门应当协调各相关部门予以必要的协助和配合。未经政府方同意，市政公共资源受让方不得以转租、分租、转借、转让的方式处置其所取得的土地等公共资源的相关权益。

#### 4.9.2 其他配套

本项目除项目用地之外的其他配套设施安排如下：

- 1) 、公共设施配套，本项目的公共设施可用现有已建成的市政公共设施，项目用地周边供水、电、通讯、信息网等设施能满足项目建设需求；
- 2) 、交通配套，本项目交通较为便利，能够满足施工条件；
- 3) 、施工条件，项目周围交通便利，各种建筑材料均能供应，且施工用水、用电都能得到保障，无较大阻碍因素存在。
- 4) 、项目运营维护期间涉及的供水、排水、电力、通信等由市政公共资源受让方负责，政府协调和配合。
- 5) 、市政公共资源受让方在项目设施的管理、维护和建设过程中，需占用公共绿地、城市道路及其他公共设施时，应按规定报经有关部门批准，项目市政公共资源管理部门应当协调各相关部门予以必要的协助和配合。占用结束后，市政公共资源受让方应当根据政府相关部门要求保留本项目建设的设施设备；或将占用或动用的设施恢复原状，并依照有关收费标准承担相关的占用费用。

## 五、合同体系

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

### 5.1 有偿使用协议基本要点

合同主体：本项目有偿使用协议由市政公共资源管理部门与市政公共资源受让方两方签署。

项目授权：市政公共资源管理部门通过和市政公共资源受让方签署有偿使用协议的方式授予市政公共资源受让方使用市政公共资源，进行投资、智能化改造、运营等相关权利。

业务范围：由市政公共资源受让方具体负责阳西县智慧停车场及充电桩建设项目的投资、融资、建设及运营维护。

市政公共资源相关权益：指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。

其他相关的附属协议：贷款协议、工程总承包协议、运营维护服务合同等由市政公共资源受让方与相关的单位签订。

## 5.2 各方的一般义务

### 1、市政公共资源管理部门的一般义务

(1) 市政公共资源管理部门，即阳西县住房和城乡建设局作为阳西县人民政府的授权单位，代表阳西县政府行使权力并负有配合市政公共资源受让方运营工作的义务，如出现机构调整或编制撤销等情况，阳西县人民政府应及时指定新的授权部门；

(2) 政府方应协助市政公共资源受让方及时获得本项目相关的许可或批准，包括但不限于施工许可证、申请省乃至国家部委试点项目、相关税收和其他优惠政策等。

(3) 按照有偿使用协议的约定履行合同，保证本项目在服务范围内的独占性、排他性。

(4) 政府方的项目收费方案应参照广东省发展改革委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》（粤发改价格〔2018〕313号）、《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）、《阳江市机动车停放服务收费管理实施细则》等收费文件制定。

(5) 市政公共资源受让方因承担政府公益性任务造成经济损失的，政府方应协助其获得相应的经济补偿。

### 2、市政公共资源受让方的一般义务：

(1) 按照有偿使用协议的约定进行项目投资建设及运营维护；

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

(3) 接受政府方和其他相关机构的监管；

(4) 遵守和执行相关安全、环保标准；

(5) 按各级政府颁布的法律和法规缴纳所有税金及收费等；

(6) 如未来政府方利用本项目申请国家专项资金的，市政公共资源受让方应尽最大努力提供协助。

## 5.3 项目有偿使用期限

本项目有偿使用期限共计为 25 年（如因相关法律法规要求，相关合同单次签署期限不足 25 年，但如有偿使用期间未出现重大安全事故，须通过续订等合法合规方式确保有偿使用年限不少于 25 年），从有偿使用协议生效之日起算。其中建设期 2 年，从协议生效之日起计算；运营期 23 年，自约定建设期结束次日起至有偿使用期结束之日止。

## 5.4 项目融资

有偿使用协议中有关项目融资的规定，通常包括市政公共资源受让方的融资权利和义务、融资方权利以及再融资等内容。本项目要求项目资本金比例不低于总投资的 20%。投资总额和项目资本金的差额由市政公共资源受让方通过资产证券化、股东借款、银行贷款等多种方式予以解决。政府方及市政公共资源管理部门不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺。市政公共资源受让方可以且仅可以为本项目融资之目的，将其在有偿使用协议项下的各项权益（如项目的预期收益权）之上设置质押或以其它方式设置担保权益。

## 5.5 项目用地

本项目市政公共资源受让方在完成现有资产移交后，按原用途使用移交资产的土地。市政公共资源受让方不得以转租、转让的方式处置其所取得的土地相关权益。

### 5.6 项目建设

本项目的停车场、充电桩设施由市政公共资源受让方负责，有偿使用协议中应详细描述项目施工工作的范围、质量要求、改造要求、相关责任、项目市政公共资源管理部门对项目建设的监督、竣工验收要求等内容。

项目对停车场（含路边停车位）、充电桩设施的建设，当按合同要求建成并具有独立使用价值时，按国家及省、市、县（区）有关规定进行验收。竣工验收的内容和程序应按有关规定执行。

### 5.7 项目的运营和维护

项目约定建设期满后即进入运营期。

市政公共资源受让方应在有偿使用协议生效后、开始运营日之前编制项目运营及维护方案并提交政府方审核，政府方有权根据相关法律法规及政策要求对该方案提出合理意见，市政公共资源受让方予以采纳。运营方案中应至少包括项目运营期计划内的维护、修理和更换的时间以及费用，还有上述维护、修理和更换可能对项目运营产生的影响等内容。

有偿使用期内，市政公共资源受让方有义务遵循政府方要

求，在项目运营过程中保障项目公益性功能，其他约定双方另行协商。

### 5.8 环境保护责任

在有偿使用协议中应明确规定项目的建设运营所遵守的环保标准和应履行的环境保护责任。本项目的环境保护责任主要由市政公共资源受让方承担，主要包括：

- 1) 、按照有关环保要求，建设相应的环保设施并采取环境污染防治措施，确保项目建设、运营期间产生的废水、固体废弃物以及噪声等满足相应的环保标准；
- 2) 、遵守有关公共卫生和安全生产等法律法规的规定；
- 3) 、在项目的建设、运营期间应采取一切合理的措施尽量减少对项目设施周围建筑物和居民区的干扰。

### 5.9 应急处理

项目有偿使用期内，市政公共资源受让方应按照适用法律制定应急管理预案。运营中发生突发紧急事件时，项目应当依据应急管理预案和有关政府部门要求进行处理，并按照适用法律规定及时向阳西县人民政府和有关政府部门报告。

### 5.10 付费机制

政府方向市政公共资源受让方授予使用市政公共资源开发运营停车场（含路边停车位）、充电桩设施的权利，市政公共资源受让方向政府指定单位支付市政公共资源有偿使用费。受让方利用市政公共资源开发运营充电桩设施，从事经营活动并向使用人收取费用，绩效考核机制详见第四章交易结构。

### 5.11 履约担保

为确保市政公共资源受让方在建设期能够按照合同约定的标准进行建设，并且能够按时完工，市政公共资源受让方应在签署《有偿使用协议》同时提交 200 万元（具体金额以实际情况为准）的建设期履约保函，该保函的有效期从有偿使用协议生效之日起到竣工验收完成且市政公共资源受让方递交运营维护保函后。

项目进入运营期后，为了确保市政公共资源受让方在运营维护期内按照项目合同的约定履行运营、维护义务，市政公共资源受让方在建设期履约保函退还之前提供 200 万元（具体金额以实际情况为准）的运营维护期履约保函，运营维护期履约保函有效期至市政公共资源受让方提交移交期履约保函之日止。

本项目有偿使用期结束日之日起 12 个月前，市政公共资源受让方应向政府方提交中国境内金融机构出具的以市政公共资源管理部门作为受益人的移交期履约保函，保函金额为 200 万元（具体金额以实际情况为准），以保证市政公共资源受让方履行本合同项下提供移交维护项目设施的义务，该保函的有效期至项目移交程序结束后满 12 个月为止。

以上保函为独立保函，见索即付。在项目有偿使用期内，如果市政公共资源受让方未能履行项目协议中规定的义务，政府方有权根据有偿使用协议兑取建设期或运营维护保函。

### 5.12 保险

有偿使用期内，市政公共资源受让方必须自费购买和维持适用法律所要求的保险。

本项目强制保险内容主要包含：

1、建设期应投保险种：

- (1) 建筑工程一切险和安装工程一切险；
- (2) 第三者责任险。

2、运营期应投保险种：

- (1) 财产一切险；
- (2) 第三者责任险。

除本条所述强制险种外，市政公共资源受让方应根据谨慎运营惯例购买相应的险种。保险受益人为市政公共资源受让方，可根据需要考虑政府或金融机构。

### 5.13 政府方的监督和介入

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

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

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

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

### 5.15 项目的移交

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

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

### 5.16 争议的解决

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

### 5.17 违约、提前终止、退出及终止后处理机制

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

## 六、 监管架构

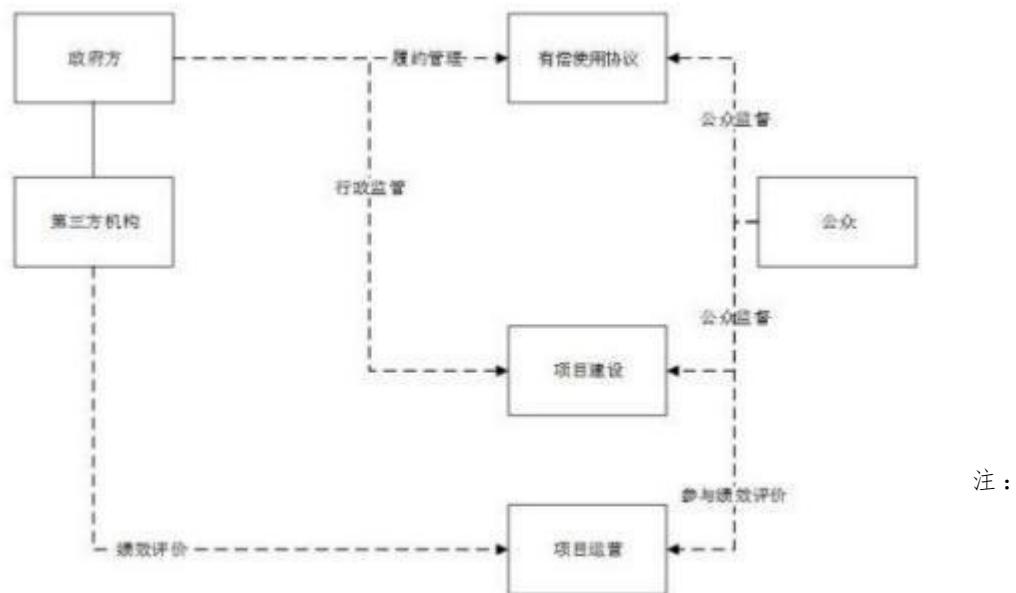
## 6.1 授权关系

第一层授权：阳西县人民政府授权阳西县住房和城乡建设局为市政公共资源管理部门，负责本项目与市政公共资源受让方合作的有关事宜。

第二层授权：阳西县住房和城乡建设局授权市政公共资源受让方在有偿使用期内负责本项目的设计、投融资、建设、运营维护，并接受公众、政府及其代表的监督。

## 6.2 监管体系

本项目由履约管理、行政监管（政府监管）、公众监督构成了全方位的监管体系，参见图 7-1。



虚线代表监管关系，实线代表委托关系。

图 6-1 项目监管体系示意图

监管体系可简述如下：

- 1 )、阳西县住房和城乡建设局和市政公共资源受让方签订有偿使用协议，约定履约担保机制，通过履约管理对市政公共资源受让方进行全程监督；
- 2 )、政府方通过直接行使监督权、聘请第三方机构等方式对市政公共资源受让方的建设、运营等合同履行情况进行监督；
- 3 )、通过信息公开和披露，公众可以全程了解本项目信息，监督本项目实施，积极反映相关问题和意见。

## 6.3 监管方式

本项目的监管方式包括：履约管理、行政监管、公众监督。

### 6.3.1 履约管理

履约管理的核心在于合约制定和合约履行两个部分，合约制定应当遵循一定的原则，同时应制定履约担保机制保障合约履行。

#### 1) 、合同制定原则

有偿使用协议应遵循以下原则：

( 1 ) 依法治理。在依法治国、依法行政的框架下，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，允许政府和市政公共资源受让方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，依法保护项目各参与方的合法权益，共同维护法律权威和公平正义。

( 2 ) 维护公益。建立履约管理、行政监管和公众社会监督“四位一体”的监管架构，优先保障公共安全和公共利益。有偿使用协议中除应规定市政公共资源受让方的绩效监测和质量控制等义务外，还应保证政府方合理的监督权和介入权，以加强对市政公共资源受让方的履约管理。与此同时，政府还应依法严格履行行政管理职能，建立健全及时有效的项目信息公开和公众监督机制。

(3) 诚实守信。政府和市政公共资源受让方应在有偿使用协议中明确界定双方在项目融资、建设、运营、移交等全生命周期内的权利义务，并在合同管理的全过程中真实表达意思表示，认真恪守合同约定，妥善履行合同义务，依法承担违约责任。

(4) 兼顾灵活。鉴于项目的生命周期较长，在合同订立时既要充分考虑项目全生命周期内的实际需求，保证合同内容的完整性和相对稳定性，也要合理设置一些关于期限变更（展期和提前终止）、内容变更（产出标准调整等）、主体变更（合同转让）的灵活调整机制，为未来的合同执行期预留调整和变更空间。

## 2) 、合约履行

在本项目有偿使用期内，政府方有权对市政公共资源受让方的有偿使用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：

(1) 质量与安全监管，包括政府方可以进场监督、检查项目设施的建设、运营和维护状况；按照有偿使用协议约定的绩效评价标准，定期对市政公共资源受让方进行绩效评价等；

(2) 收费与成本费用监管，包括市政公共资源受让方应如实向政府方提交服务内容和收费标准、年度财务报告等财务资料；

(3) 合法合规监管，包括市政公共资源受让方应按照有偿使用协议的约定就经营许可、行政审批、采购、保险、产品服务合同等相关文件向政府方备案；

(4) 合同违约监管，包括市政公共资源受让方应按照有偿使用协议中约定的条文行使相应的权利和义务，不得随意擅自终止履约等行为的监管。

## 3) 、履约保函体系

为了确保市政公共资源受让方能够按照有偿使用协议约定履约，政府通常会希望市政公共资源受让方或其承包商、分包商就其履约义务提供一定的担保。履约担保方式通常包括履约保证金、履约保函以及其他形式的保证等。最为常见、有效的履约担保方式是保函。

本项目设置由投标保函、建设保函、运营维护保函和移交维护保函构成的履约保函体系，确保合约顺利履行。

**表6-1 项目履约担保体系**

条款	投标保函	建设履约保函	运营维护保函	移交维护保函
提交主体	投资人	市政公共资源受让方	市政公共资源受让方	市政公共资源受让方
提交时间	递交投标文件之前	签署有偿使用协议的同时	项目进入正式运营的同时	期满终止日12个月之前

退还时间	市政公共资源受让方递交建设履约保函后	竣工验收完成且市政公共资源受让方递交运营维护保函后	市政公共资源受让方递交移交维护保函后	期满移交后 12 个月届满
履约保函金额	一般不超过投标总价的 2%，最高不得超过 80 万元人民币	200 万元	200 万元	200 万元
受益人	政府	政府	政府	政府
担保事项	投标文件承诺的履行、合同签署及建设履约保函提交等	项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护保函提交等	项目运营绩效、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维护保函提交等	项目设施恢复性大修、项目设施存在隐蔽性缺陷等。

### 3) 、履约保函触发及退还机制

#### ( 1 ) 投标保函的触发及退还

发生以下情形时，市政公共资源管理部门可以没收投标保函：投标截止后投标人撤销投标文件的；市政公共资源受让方无正当理由不与市政公共资源管理部门订立合同的；在签订合同时向市政公共资源管理部门提出附加条件的；不按照招标文件要求提交履约保证金的；以及国家相关法律法规规定的不予退还投标保函的其他情形。

未中标投资人的投标保函在公示期结束后即可退还；市政公共资源受让方的投标保函需在项目合同签订，且已提交建设履约保函之后退还。

#### ( 2 ) 建设履约保函的触发及退还

市政公共资源受让方在建设期未能履行有偿使用协议约定的情形时，如出现重大安全责任事故、严重工程质量缺陷导致无法进行竣工验收、由于市政公共资源受让方原因导致工程无法按期竣工影响工程使用的情形等，市政公共资源管理部门可选择提

取部分或全部合同项下建设履约保函。

在本项目工程项目完工投入使用并完成竣工验收手续后，则可视为市政公共资源受让方已履行建设期义务，同时运营维护保函已经提交的情况下，项目市政公共资源管理部门应退还市政公共资源受让方的建设履约保函。

#### ( 3 ) 运营维护保函的触发及退还

市政公共资源受让方在运营期未能履行项目合同约定的情形时，如运营绩效考核严重不良（绩效考核评分 <60 即达到严重不良），影响工程质量，造成一定社会影响等，市政公共资源管理部门可选择提取部分或全部合同项下运营维护保函。

进入移交过渡期（合作期满终止日之前 12 个月），且市政公共资源受让方提交移交维护保函之后，市政公共资源管理部门应退还市政公共资源受让方的运营维护保函。

#### ( 4 ) 移交维护保函的触发及退还

市政公共资源受让方在移交过渡期（有偿使用期满终止日之前第 12 个月至有偿使用期满终止日之后第 12 个月）未能履行有偿使用协议约定的情形时，如重大工程质量缺陷无法修复或拒绝修复的，存在重大隐蔽性缺陷的情形等，市政公共资源管理部门可选择提取部分或全部合同项下移交维护保函。

项目有偿使用期满终止日之后第 12 个月，市政公共资源管理部门应退还市政公共资源受让方移交维护保函。

### 6.3.2 行政监管

#### 1 、监管部门

阳西县发展和改革局、阳西县公安局（交警大队）、阳西县财政局、阳西县住房和城乡建设局、阳江市生态环境局阳西分局等行业主管部门，从部门职责角度考虑，对项目的固定资产投资项目立项、市政公共资源受让方的进入、运营、移交进行监管，主要行政监管部门的具体职责如下：

阳西县住房和城乡建设局：作为项目市政公共资源管理部门，负责与承接单位签订有偿使用合同，收取市政公共资源有偿使用收入，负责核发项目建设工程施工许可证及对其进行施工质量、安全监督，指导各街道（管委会）对限额以下建设工程进行施工质量、安全监督。并且行使部门监督职责。

阳西县发展和改革局：在建设期，负责指导项目备案，履行固定资产投资监管职责。在运营期，负责需依法实行政府定价的充电桩设施收费项目进行管理，并履行监督职责。

阳西县公安局（交警大队）：负责充电桩设施停车泊位的划设和调整和其他需要监督的工作。

财政局：负责落实相关经费，做好转让价款的后续使用工作。负责有偿使用收入的管理工作；项目移交阶段费用审核。

阳西县住房和城乡建设局：负责核发项目建设工程施工许可证及对其进行施工质量、安全监督，指导各街道（管委会）对限额以下建设工程进行施工质量、安全监督。

阳江市生态环境局阳西分局：停车场（含路边停车位）、充电桩设施若涉及环评审批，生态环境分局配合相应审批流程，并对项目方是否落实环评审批要求进行监管。

阳西县审计局：依法对项目执行情况进行审计监督。

阳西县司法局：根据职责对涉及政府决策事项提供法律支持和司法监督。

阳西县应急管理局：项目前期指导市政公共资源受让方做好安全生产管理及应急预案工作，统筹开展项目安全评价及报批工作。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。

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

## 2、监管内容

在项目全生命周期的不同阶段，各阶段的监管内容如下：

### （1）项目前期行政监管

在项目前期行政监管部门监管内容主要包括：固定资产投资建设立项；对竞投过程选择市政公共资源受让方的监管；对有偿使用协议内容及其签订过程的监管等。

### （2）项目建设期

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

### （3）项目运营期

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

### （4）项目移交阶段

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

### 6.3.3 公众监督

公众监督是本项目监管的重要一环，贯穿于项目实施的各个阶段。项目前期工作中，环境影响评价、政府招标选择市政公共资源受让方等工作，均应按照相关法律规定进行公示。项目运营期，公众应对项目运营管理进行监督，并适度参与到项目的绩效评价工作中，运营维护绩效评价结果应对外公开，保证绩效评价工作的透明度。

## 七、项目投融资与财务方案

### 7.1 投资估算

#### 7.1.1 编制范围

本项目投资估算范围包括现有停车场智慧化改造、电动汽车充电桩的工程费用（含建筑工程费、安装工程费、设备购置费），工程建设其他费用，预备费，建设期利息以及有偿使用费等。

#### 7.1.2 编制依据

##### 1.) 工程费用

- (1) 《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）；
- (2) 《广东省建设工程概算编制办法》（粤建市〔2013〕131 号）；
- (3) 《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6 号）；
- (4) 《2018 年广东省安装工程计价办法》；
- (5) 《广东省建筑工程计价办法（2018）》；
- (6) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (7) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- (8) 《广东省乡村公共基础设施工程建设投资估算指标（2021）》；
- (9) 《电力建设工程定额》（2013 版）；
- (10) 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）；

(11) 广东省或阳江市有关工程建设其他费用标准的规定。

## 2.) 工程建设其他费用

- (1) 建设单位管理费：参照财建〔2016〕504号估算；
- (2) 前期工作咨询费：参照计价格〔1999〕1283号估算；
- (3) 节能报告编制费：参照建标〔2017〕28号；
- (4) 环境影响评估费：参照计价格〔2002〕125号估算；
- (5) 工程勘察费：按设计费的30%估算；
- (6) 基本设计费：参照计价格〔2002〕10号文估算；
- (7) 竣工图编制费：参照计价格〔2002〕10号文，按设计费的5%估算；
- (8) 设计咨询费/施工图审查：发改价格〔2011〕534号，收费标准应为工程勘察设计收费标准的6.5%；
- (9) 工程监理费：参照发改价格〔2007〕670号估算；
- (10) 工程造价咨询费：参照粤价函〔2011〕742号估算；
- (11) 招标代理服务费：参照计价格〔2002〕1980号估算；
- (12) 场地准备费及临时设备费：参照建办标函〔2017〕621号，按工程费1%计；
- (13) 工程检验检测费：按工程费用的0.8%计取；
- (14) 工程保险费：参照建标〔2007〕164号文，按工程费用的0.3%估算；
- (15) 水土保持相关费用：参照水保监〔2005〕22号文估算。
- (16) 社会稳定性风险分析：参照沪发改〔2012〕130号文估算；
- (17) 社会稳定性风险分析评估：参照沪发改〔2012〕130号文估算；
- (18) 资产评估：参照市场价格暂定。

## 3.) 预备费

基本预备费按建安工程费与工程建设其他费之和的5%计列。涨价预备费暂不计列。

## 4.) 建设期利息

本项目建设期2年，贷款利率按3.50%暂估。

### 7.1.3 建设投资估算

项目总投资19784.53万元，其中工程建设费用7512.76万元，工程建设其它费用1279.18万元，预备费439.60万元，有偿使用费10000.00万元，建设期利息553.00万元。

表 7-1 项目建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					金额占比 (%)	技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	工程量	单位价值(元)
一	工程费用	7201.08	311.68	0.00	0.00	7512.76	37.97%			
1	停车场建设工程	5153.08	311.68	0.00	0.00	5464.76				
1.1	智慧停车系统建设工程	218.00				218.00				
1.1.1	智能交通综合管理平台	50				50		套	1	500000
1.1.2	用户APP及小程序	50				50		套	1	500000
1.1.3	PDA巡查管理程序	10				10		套	1	100000
1.1.4	支付通道	8				8		套	1	80000
1.1.5	运营大数据中心	50				50		套	1	500000
1.1.6	运营区域装修	50				50		项	1	500000
1.2	现状停车场智慧化改造	4935.08	311.68			5246.76				

阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

1.2.1	地磁探测方案车位改造	4510.92	311.68			4822.60				
①	NB-IOT 雷达地磁双模车辆探测器	3116.82	311.682			3428.502		套	7421	4200

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					金额占比 (%)	技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	工程量	单位价值(元)
②	读卡器	742.10				742.1		套	7421	1000
③	PDA 手持机	12.00				12		套	80	1500
④	智能巡检车	640.00				640		辆	80	80000
1.2.2	阻车器	222.63				222.63		套	7421	300
1.2.3	泊位划线编号	185.525				185.53		个	7421	250
1.2.4	停车收费公示牌	8				8.00		套	80	1000
1.2.5	配电箱	8				8.00		台	40	2000
2	充电桩及其配套工程	2048.00	0.00			2048.00				
2.1	电动汽车充电桩	2048	0			2048.00				
2.1.1	电动汽车充电桩 120KW	2048.00	0.00			2048.00		套	256	80000
二	工程建设其他费用				1279.18	1279.18	6.47%			
1	建设项目管理费				252.84	252.84				
2	前期咨询费				105.67	105.67				
2.1	编制可行性研究报告				41.26	41.26				
2.2	实施方案				37.03	37.03				

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					金额占比 (%)	技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	工程量	单位价值(元)
2.3	有偿使用协议				27.39	27.39				
3	节能报告编制费				15.00	15.00				
4	环境影响评价				10.92	10.92				
4.1	编制环境影响报告书(含大纲)				8.39	8.39				
4.2	编制环境影响报告表				2.53	2.53				
5	勘察费				83.03	83.03				

## 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

6	设计费				276.78	276.78			
6.1	基本设计费				263.60	263.60			
6.2	竣工图编制费				13.18	13.18			
7	设计咨询费/施工图审查				23.39	23.39			
8	建设监理费				175.12	175.12			
9	全过程造价咨询费				69.19	69.19			
9.1	施工阶段全过程造价控制				69.19	69.19			
10	招标代理服务费				35.93	35.93			
10.1	工程招标代理费				29.31	29.31			
序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					金额占比 (%)	技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	工程量
10.2	勘察设计费招标代理费				4.52	4.52			
10.3	监理招标代理费				2.10	2.10			
11	场地准备费及临时设施费				75.13	75.13			
12	检验监测费				60.10	60.10			
13	工程保险费				22.54	22.54			
14	水土保持相关费用				47.03	47.03			
15	编制社会稳定性风险分析报告				8.82	8.82			
16	社会稳定风险分析报告评估				5.69	5.69			
17	资产评估费用				12.00	12.00			
三	预备费				439.60	439.60	2.29%		
4.1	基本预备费				439.60	439.60			
4.2	涨价预备费				0.00	0.00			
四	有偿使用费用				10000.00	10000.00	50.54%		
	合计					19231.53			
五	建设期利息					553.00	2.80%		
合计						19784.53			

### 7.1.4 资金筹措

项目总投资 19784.53 万元，其中资本金 3984.53 万元，占总投资的 20.14%，由建设单位负责筹措，拟申请银行贷款 15800.00 万元，占总投资的 79.86%，借款偿还期为 25 年，年贷款利率暂用 3.50% 计，还款方式暂按预设形式测算。

### 6.2 项目财务估算编制说明

### 7.2.1 评价依据

本项目财务评价应遵循的主要经济法规和规定有：

- 1.《中华人民共和国企业财务通则》；
- 2.《中华人民共和国企业会计准则》；
- 3.《中华人民共和国公司法》；
- 4.《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
- 5.《中华人民共和国房产税暂行条例及其实施细则》；
- 6.《中华人民共和国土地增值税暂行条例及其实施细则》；
- 7.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 8.《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；
9. 其他有关的政策法规及相关资料。

### 7.2.2 评价说明

#### 1.项目实施期限

项目有偿使用期为 25 年，其中建设期 2 年，运营期 23 年。

#### 2.项目投资方案

项目总投资约为 19784.53 万元，其中资本金约 3984.53 万元，占总投资的 20.14%，由项目实施主体出资。计划申请银行贷款 15800.00 万元，占项目总投资的 79.86%。贷款期限为 25 年，包含 2 年建设期和 23 年运营期，采用固定利率，贷款利率按 5 年以上 LPR 利率 3.50% 暂估，建设期利息纳入总投资。

表 7-2 项目分年度投资计划与资金筹措方案

序号	名称	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
<b>建设期分年计划</b>				
1	项目总投资（万元）	19784.53	9754.01	10030.51
1.1	建设投资（万元）	19231.53	9615.76	9615.76
1.2	建设期利息（万元）	553.00	138.25	414.75
2	资金筹措（万元）	19784.53	9754.01	10030.51
2.1	项目资本金（万元）	3984.53	1854.01	2130.51
	其中：用于建设投资	3431.53	1715.76	1715.76
	用于建设期利息	553.00	138.25	414.75
2.2	债务资金（万元）	15800.00	7900.00	7900.00
2.2.1	银行贷款	15800.00	7900.00	7900.00
	其中：用于建设投资	15800.00	7900.00	7900.00
	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00

#### 3.税率

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）及有关税法规定，本项目税收涉及所得税、增值税金及附加。

##### （1）增值税

根据国家有关规定，增值税销项税中，充电桩电费与服务费收入税率取 13%，停车位收入按照不动产租赁收入适用税率为 9%。

## (2) 附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19号)相关规定“纳税人所在地为市区的，税率为7%；纳税人所在地为县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%”。项目位于广东省阳江市阳西县，城建税率按5%考虑。

根据《广东省人民政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》(粤府〔1994〕99号)、《中华人民共和国教育法》的相关规定和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号)的要求，全面开征地方教育附加。地方教育附加统一按增值税、消费税、营业税实际缴纳税额的2%征收。综上教育费附加税率为5%（含地方）。

城建税、地方教育费及地方教育税附加合计为10%。

## (3) 企业所得税

企业所得利润应按规定依法缴纳所得税，依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，项目所得税按照25%的税率征收。

所得税=应纳税所得额×所得税税率。

## 4. 折现率(ic)设定

参考国务院国资委发布的《企业绩效评价标准值》(2023)的相关行业的财务基准收益率，并考虑本行业的平均收益水平和项目风险因素，财务基准收益率(ic)设定为4.5%。

### 6.2.3 项目收益测算

项目预期收益主要为充电桩建成后的充电桩电费收入、服务费收入及停车场收入。项目收益测算为基于当前市场环境、政策框架及技术条件进行的理论推演，实际运营收入可能受市场需求波动、技术迭代加速、政策调整及不可抗力等因素影响而产生显著偏离。测算结果仅作为投资决策的参考依据，最终收益以项目实际运营数据为准。

#### ①充电桩电费收入计算方法：

##### a. 电动汽车充电桩电费

电动汽车充电桩电费收入=充电桩数\*使用率(%) \*电费平均单价(元/kwh) \*日单终端充电量(kwh/天) \*年度服务天数(天)

其中，使用率(%)、电费平均单价(元/kwh)、日单终端充电量(kwh/天)、年度服务天数(天)计算标准如下。

使用率(%)：本次充电桩使用率暂按60%计算。

电费平均单价(元/kwh)：根据“广东省电网企业代理购电工商业用户电价表(东西两翼地区)(2024年10月)”，以工商业用电单一制下1-10(20)千伏电价69.006875分/千瓦时为参考，取值0.69元/千瓦时。

日单终端充电量(kwh/天)：

日单终端充电量(kwh/天)=直流终端功率(kw)\*日单终端充电时长(h)\*日均充电小时增幅(%)

直流终端功率(kw)取值以项目配置汽车充电桩的功率为准，主要为120kw。日单终端充电时长(h)根据中国城市规划设计研究院发布的2023年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》，36座城市公用桩的平均时间利用率为11.3%，本次测算参照该报告数据，单个平均时间利用率(基期)为11.3%，折合日充电时长为2.71小时。考虑新能源汽车渗透率的不断增加，日均充电小时增幅(%)前五年每年增幅为1%，第六年起维持不变。

年度服务天数：本项目按365天计算。

#### ②服务费收入计算方法：

##### a. 电动汽车服务费收入

年度服务费收入(元)=年度电量(kWh/年)\*充电服务费定价(元/kWh)

年度电量(kWh/年)=充电桩数(个)\*使用率(%) \*日单终端充电量(kwh/天) \*年度服务天数

充电服务费定价：根据前期市场调研数据，阳江市各地主要充电站及收费水平(综合电费)主要分布在1.21元-1.49元/千瓦时之间。考虑初次布置引流，故首年度充电桩综合收费在现有均价1.35元/千瓦时的基础上下浮13%，定为1.1745元/千瓦时，此处取值1.17元/千瓦时，扣除电费单价0.69元/千瓦时后的充电桩服务费单价为0.48元/千瓦时，此后每五年增幅10%，运营期最后一年服务费为0.64元/千瓦时。

#### ③停车场计费方法

本项目停车场收费标准参照阳江市的标准执行，考虑到项目所建停车场均适用于小型车，故收费标准参照阳江市小型车收费标准(具体收费标准以发展改革部门完成定价程序并通过审定后的价格为准)，并根据阳西县经济情况进行适当下调测算。测算过程中，暂按全部车位以临时停车方式计费进行计算。该假设主要基于以下考虑：一方面，经调研，项目位于阳西县城区范围内，人流量、车流量较大，临时性停车需求预计将占据主导；另一方面，包月、包年等长期租赁形式在实际运营中的具体实施比例受区域停车政策、

周边住户需求、竞争性停车供给等多种因素影响，具有较大不确定性。因此，为稳妥估算项目收益，本报告暂以临时停车收费模式为基础进行预测，最终停车收入以实际运营情况为准。

计费标准如下：

第一时段为 8 时至 22 时 30 分，收费标准为首小时 2 元/次/辆(30 分钟免费时间)，第二个小时后 1 元/30 分钟。第二时段为 22 时 30 分至次日 8 时，该时段按 4 元/次(30 分钟内免费)，月租车辆：150 元/车/月；年租车辆：1500 元/车/年。同一车辆最高收费上限为 20 元/天·次（具体收费标准以发展改革部门完成定价程序并通过审定后的价格为准）。



图 9-1 阳江市停车收费标准

车位周转率:停车场白天和晚上的停车需求不同,车位周转期分为白天和晚上,白天:前 3 年为 2.00,每 3 年调整一次,每次上涨 10%,第 4-6 年为 2.20,第 7-9 年为 2.42,第 10 年起至运营期满周转率为 2.66;晚上周转率均为 1。

车位使用率:白天车位使用率设定为 50%,夜间使用率定为 20%。

单次停车收费:单独收费的停车位,根据现场观察及调研,平均单次停车时长约 2.0 小时,按照上述标准,白天单次停车收费约 4 元,晚上停车单次收费按 4 元计算。

装有充电桩的停车位,白天按照 2 次周转率,单次充电 2 小时,扣除充电桩平均充电时长约 1 小时,按照上述标准,白天单次停车收费约 4 元,晚上停车扣除充电时长后仍超过 1 小时,但考虑到充电消费减免 4 元,按 2 元计算。

停车收费增长:暂按每五年增长 5%计算。

### (1) 充电桩运营收入

项目设置 256 套电动汽车充电桩。按照“①充电桩电费收入计算方法”“②服务费收入计算方法”,运营期内,电动汽车充电桩电费收入为 29980.71 万元,服务费收入为 24679.14 万元。本子项目运营期内总收入为 54659.86 万元(最终停车收入以实际运营情况为准)。

### (2) 停车场租金收入

项目改造停车位 7421 个,其中单独收费停车位 6053 个,1368 个停车位配备停车位。按照“③停车场计费方法”,停车场车位收入 39393.35 万元(最终停车收入以实际运营情况为准)。

#### 7.2.4 项目总成本测算

项目建成正式运营后总成本包括经营成本、利息支出、折旧三部分。

##### 1. 经营成本

充电桩运营成本

## 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目有偿使用实施方案

本项目运营成本包括设备更新维护成本、人员工资及福利费以及用电费用。运营期内经营成本合计为 34290.91 万元。

### ①工资及福利费

项目共设人员 10 名，负责充电桩日常维护及相关后台系统运营工作。平均年用工成本按 8.5 万元/年/人，运营期内总成本为 1955.00 万元。

### ②用电费用

用电费与收入部分充电收入相同，运营期内总费用为 29980.71 万元。

### ③设备更新维护费用

设备更新维护费用主要用于每年充电桩的维护及损坏更换，以保障运营期内充电桩设备运行良好，本费用每年按照本子项目投资额的 5%计，运营期内总费用为 2355.20 万元。

### 停车场运营成本

本项目运营成本包括设备更新维护成本、电费、人员工资及福利费。运营期内经营成本合计为 15478.84 万元。

### ①工资及福利费

项目共设人员 43 名，负责充电桩日常维护及相关后台系统运营工作。平均年用工成本按 8.5 万元/年/人，运营期内总成本为 8406.50 万元。

### ②电费

#### 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目有偿使用实施方案

按照停车场收入的 2%计算，基期年电费为 25.04 万元，运营期内总电费为 787.87 万元。

### ③场地设备维护费用

场地设备维护费用主要用于停车场年度维修及部分设备的损坏更换，本费用每年按照本子项目投资额的 5%计，运营期内总费用为 6284.47 万元。

### 经营期其他不可预见费

其他不可预见费按照上述生产成本的 5.0%计，运营期内不可预见费合计为 2488.49 万元。

### 2 财务费用

项目计划申请银行贷 15800.00 万元，有偿使用期限为 25 年，其中建设期 2 年，运营期 23 年。本项目银行贷款期限为 25 年，采用浮动利率，贷款利率按 3.50%暂估，运营期财务费用共 6669.18 万元。

### 3.折旧与摊销

本项目的固定资产，折旧采用直线法，残值按固定资产原值的 5%计算，折旧按 25 年，有偿使用费用摊销年限为 25 年。

### 7.2.5 项目财务测算分析

#### 1.盈利能力

项目投资现金流量表和项目资本金现金流量表见下表。财务指标如下：

#### 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目有偿使用实施方案

项目全投资内部收益率：5.85%（所得税前）；5.16%（所得税后）；

项目全投资财务净现值（ic=4.50%）：2912.62 万元（所得税前）；1354.87 万元（所得税后）；

全投资投资回收期（静态）：15.02 年（所得税后）；15.75 年（所得税前）。

项目资本金内部收益率：9.89%（所得税前）；8.09%（所得税后）；

项目资本金财务净现值（ic=4.50%）：3986.01 万元（所得税前）；2428.25 万元（所得税后）。

资本金投资回收期（静态）：13.78 年（所得税后）；15.86 年（所得税前）。

#### 2.清偿能力

项目有偿使用期 25 年，贷款偿还期为 25 年，其中前 2 年为建设期。项目还款资金来源为剔除重置投资部分所需支出后的折旧摊销及未分配利润。项目总体偿债备付率为 1.46。以上指标表明项目收益足够覆盖项目贷款本息，具备较好的负债清偿能力。

表 7-3 项目本息覆盖情况表

年度	本金	利息	本息合计	项目收益（不含税）
第1年	0.00	138.25	138.25	
第2年	0.00	414.75	414.75	
第3年	316.00	553.00	869.00	
第4年	316.00	541.94	857.94	
第5年	632.00	530.88	1162.88	33707.54

阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

第6年	632.00	508.76	1140.76	
-----	--------	--------	---------	--

年度	本金	利息	本息合计	项目收益(不含税)
第7年	790.00	486.64	1276.64	
第8年	790.00	458.99	1248.99	
第9年	790.00	431.34	1221.34	
第10年	790.00	403.69	1193.69	
第11年	790.00	376.04	1166.04	
第12年	790.00	348.39	1138.39	
第13年	790.00	320.74	1110.74	
第14年	790.00	293.09	1083.09	
第15年	790.00	265.44	1055.44	
第16年	790.00	237.79	1027.79	
第17年	790.00	210.14	1000.14	
第18年	790.00	182.49	972.49	
第19年	790.00	154.84	944.84	
第20年	790.00	127.19	917.19	
第21年	790.00	99.54	889.54	
第22年	790.00	71.89	861.89	
第23年	790.00	44.24	834.24	
第24年	316.00	16.59	332.59	
第25年	158.00	5.53	163.53	
<b>合计</b>	<b>15800.00</b>	<b>7222.18</b>	<b>23022.18</b>	
本息覆盖倍数		1.46		

### 3.财务生存能力分析

经测算，项目运营期各年的年均净收入均大于 0，项目有一定的净现金流维持正常运营，因此项目一定具备生存能力。

表7-4 项目财务计划现金流量表

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
一	经营活 动净现 金流量	33707.54	0.00	0.00	1170.72	1178.84	1187.05	1303.59	1304.33	1416.29	1515.57	1508.66	1501.75	1611.65	1487.17
1	现金流 入	94053.21	0.00	0.00	3385.37	3406.70	3428.25	3575.23	3597.21	3757.15	3901.78	3901.78	3901.78	4060.87	4248.55
1.1	营业收 入(含 税 )	94053. .21	0.0 0	0.0 0	3385. .37	3406. .70	3428. .25	3575. .23	3597. .21	3757. .15	3901. .78	3901. .78	3901. .78	4060. .87	4248.55
1.2	其他 流入	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.00
2	现金 流出	60345. .67	0.0 0	0.0 0	2214. .65	2227. .86	2241. .20	2271. .64	2292. .87	2340. .86	2386. .21	2393. .12	2400. .03	2449. .22	2761.38
2.1	经营 成本	52258. .24	0.0 0	0.0 0	2214. .65	2227. .86	2241. .20	2257. .31	2270. .91	2272. .36	2275. .40	2275. .40	2275. .74	2278. .74	2280.58

## 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

2.2	增值税及附加	4723.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	342.60	
2.3	所得税	3363.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.34	21.96	68.50	110.81	117.72	124.63	170.48	138.21	
2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二	投资活动净现金流量	-1673.8.68	-961.5.76	-9615.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	现金流人	2492.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	现金流出	19231.53	9615.76	9615.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	建设投资	19231.53	9615.76	9615.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	维持营运投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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	
2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	筹资活动净现金流量	-3237.65	9615.76	9615.76	-86.900	-857.94	-1162.88	-1140.76	-127.6.64	-1248.99	-1221.34	-119.3.69	-1166.04	-1138.39	-1110.74	
1	现金流人	19784.53	9754.01	10030.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	项目资本金投入	3984.53	1854.01	2130.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	建设投资借款	15800.00	7900.00	7900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.4	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.5	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	现金流出	23022.18	138.25	414.75	869.00	857.94	1162.88	1140.76	1276.64	1248.99	1221.34	119.3.69	1166.04	1138.39	1110.74	
2.1	各种利息支出	7222.18	138.25	414.75	553.00	541.94	530.88	508.76	486.64	458.99	431.34	403.69	376.04	348.39	320.74	
2.2	偿还债务本金	15800.00	0.00	0.00	316.00	316.00	632.00	632.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	
2.3	应付利润(股利分配)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	固定资产更新	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四	净现金流量 (一+ 二+)	13731.21	0.00	0.00	301.72	320.90	24.17	162.83	27.69	167.30	294.23	314.97	335.71	473.26	376.43	

	三)														
五	累计盈余资金		0.0	0.0	301.72	622.62	646.79	809.61	837.30	1004.60	1298.84	161.3.81	1949.51	2422.77	2799.20

表 7.4 项目财务计划现金流表（续表）

序号	项 目	运 营 期							运 营 期						
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
一	经营活动净现金流量	1477.67	1470.76	1463.84	1456.93	1583.59	1573.83	1566.92	1560.00	1553.09	1610.63	1603.72	1600.95		
1	现金流入	4248.55	4248.55	4248.55	4248.55	4450.62	4450.62	4450.62	4450.62	4450.62	4547.09	4547.09	4547.09		
1.1	营业收入（含税）	4248.55	4248.55	4248.55	4248.55	4450.62	4450.62	4450.62	4450.62	4450.62	4547.09	4547.09	4547.09		
1.2	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2	现金流出	2770.88	2777.79	2784.71	2791.62	2867.03	2876.79	2883.70	2890.62	2897.53	2936.46	2943.37	2946.13		
2.1	经营成本	2280.58	2280.58	2280.58	2280.58	2282.51	2282.51	2282.51	2282.51	2282.51	2284.53	2284.53	2284.53		
2.2	增值税及附加	346.05	346.05	346.05	346.05	368.09	371.89	371.89	371.89	371.89	380.40	380.40	380.40		
2.3	所得税	144.26	151.17	158.08	164.99	216.43	222.39	229.30	236.22	243.13	271.53	278.44	281.20		
2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
二	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2492.85	
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2492.85	
2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	维持营运投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	筹资活动净现金流量	-1083.09	-1055.44	-1027.79	-1000.14	-972.49	-944.84	-917.19	-889.54	-861.89	-834.24	-332.59	-163.53	-332.59	-163.53
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
序号	项 目	运 营 期							运 营 期						
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
1.4	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	1083.09	1055.44	1027.79	1000.14	972.49	944.84	917.19	889.54	861.89	834.24	332.59	163.53		
2.1	各种利息支出	293.09	265.44	237.79	210.14	182.49	154.84	127.19	99.54	71.89	44.24	16.59	5.53		

## 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

2.2	偿还债务 本金	790.00	790.0 0	790. 00	316. 00	158. 00							
2.3	应付利润 (股利分 配)	0.00	0.00	0.0 0									
2.4	固定资产 更新	0.00	0.00	0.0 0									
四	净现金流 量 (一+ 二+三)	394.58	415.32	436.05	456.79	611.10	628.99	649.73	670.46	691.20	776.39	1271.13	3930.28
五	累计盈余 资金	3193.78	3609.10	4045.15	4501.94	5113.04	5742.02	6391.75	7062.21	7753.41	8529.81	9800.94	13731.21

## 附件 1：前期工作清单

序号	所需服务	费用	备注
1	项目可行性论证	以实际签订协议为准	
2	项目实施方案		
3	市政公共资源资产评估		
4	有偿使用协议		
5	市政公共资源受让方竞选代理		

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

## 附件 2：建设期绩效考核表

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、阳江市、阳西县的相应工程验收规范、有偿使用协议及其补充合同的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

1、本项目的工程建设验收，由市政公共资源受让方、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，阳西县建设工程质量监督机构实施监督。

2、若国家、省、市、镇（区）出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、镇（区）出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

3、项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由市政公共资源受让方进行整改，直至达到竣工验收标准。

4、依据建设期绩效考核表评分标准，对项目整个建设期的绩效考核打分，总分数在 80 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，市政公共资源受让方建设期履约保函扣减额=（1-（考核期绩效考核评分÷80）×100%）×市政公共资源受让方建设期履约保函。当计算扣减额大于保证金金额，保证金全额扣除。

建设期绩效考核表为本方案暂定考核表，在有偿使用协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

### 建设期绩效考核标准表

考核项目	考核内容	分值	评分标准
工程质量	验收质量目标：按合同约定	25	验收质量未满足合同约定，不得分；每整改一次，扣 2 分。
工程安全	安全事故发生率和无事故伤亡人数符合省 市相关规定	25	发生重大安全事故，不得分；发生安全事故根据事故大小、严重程度，每次扣 1 ~ 5 分。

工期目标	按合同约定	20	因市政公共资源受让方自身原因不能按时竣工，每延期一个月扣3分，超过6个月不得分；非市政公共资源受让方原因发生工期延误，不扣分
工程材料要求	满足设计要求及使用年限	10	不满足设计要求及使用年限，不得分；每发现一次，扣1分。
环境保护	满足设计及主管部门审批要求	10	不满足设计及主管部门审批要求，不得分；每发生一次，扣1分。
建设的合规性	工程建设符合批准后的设计方案和技术标准	10	建设合规，得满分；每发生一次违规情况，扣1分。
合计		100	

### 附件3：运营期绩效考核表

#### 1、运营期绩效考核方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持，以保持工程的设计功能。

运维期内，政府方组织实施开展绩效考核，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需市政公共资源受让方相关负责人签字确认。

#### 2、运营期绩效考核系数

运营期市政公共资源受让方运营维护内容、运营期绩效考核标准和评分设置应以有偿使用协议及其补充合同的约定为准。运营期绩效考核评分计算如下：

每次运营期绩效考核按照有偿使用协议约定进行评分，并根据按照评分表加总进行评分。

并按如下方式计算得到绩效考核系数 K：

(1) 100 分>考核期综合绩效考核评分 $\geq$ 80 分，则绩效考核系数 K 为 100%；

(2) 80 分>考核期综合绩效考核评分 $\geq$ 60 分，则绩效考核系数  $K = (\text{考核期综合绩效考核评分} \div 80) \times 100\%$ ；

(3) 考核期综合绩效考核评分<60 分的，则当期绩效考核系数 K 为 0%。

#### 3、关于考核标准的调整

因本项目运营期周期较长，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。有偿使用期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）市政公共资源受让方可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，政府方应予以准许。

#### 4、运营期绩效考核与项目经营收入

本项目运营期最终绩效考核系数与项目经营收入有关，根据绩效考核结果，政府方有权从运营期保证金中扣减。

市政公共资源受让方每年运营期保证金扣减额=(1-运营期绩效考核系数 K) × 项目年经营收入×5%。当计算扣减额大于保证金金额，保证金全额扣除。

具体的绩效考核指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的绩效考核标准执行。

### 运营期绩效考核标准表

一级指标	二级指	三级指标	分值	指标解释	评价标准
------	-----	------	----	------	------

## 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

	标				
项目运营维护	设备运行	10	设备、软件系统正常运行	设备每出现一次重大故障处理不及时事件时，扣1分	
	设施维护	10	项目各类设施维护保养。	设施维护不及时一项一次扣0.1分，扣完为止。	
	安全规程、培训	5	操纵规程齐全，定期进行安全培训	无安全规程及培训，扣5分。安全规程、培训较不完善，扣1分；	
安全保障	应急预案	5	建立完善的应急预案，并定时演练。	没有应急预案，扣5分。有应急预案，但实际指导意义不大，扣1分；	
	安全管理	5	各类设施运营安全管理保障到位。	无安全管理制度和措施，扣5分。安全管理制度和措施不齐备，扣1分；	
	安全责任事故	10	安全责任事故。	每发生一起因管理者存在过错或者责任造成重大或特别重大安全事故，扣10分。	
	舆情影响	10	运营期内，因项目而引起的重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	每发生一起重大或特别重大群体性事件，扣2分。	
	组织结构	5	组织结构合理，有岗位职责和管理手册，制定合理的运营维护手册，严格按照运营维护手册进行操作。	未制定手册，扣5分。制定手册但未按照手册执行，每一次扣1分	
管理	组织管理	收费规范	10	收费管理规范。	每发生一起违规收费行为，扣1分
		信息公开	10	有收费标准公开信息	收费标准每缺失一处，扣1分
一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释	评价标准
		人员配备	5	设具备相应的专业技能和具有相应的岗位证书的专人负责项目日常运行和维护工作；	无专人或不符合要求，得0分。有项目设备投入和售后设置专人跟进维护，但每次维护不到位扣1分；
		财务管理	10	评价项目资金管理、会计核算等财务管理内容的合规性。	1、不符合财政法规和财务管理制度规定扣2分；2、信息不真实：未根据实际发生的经济业务进行真实、准确登记情况扣2分；3、信息不完整：资金收入、支出、资产等财务资料未能及时、完整扣2分；4、制度不健全：资金管理和财务制度不完整、合法扣2分；5、管理不有效：未能严格执行财务制度，或有重大违规行为扣2分”

阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

档案管理	资料管理	5	运营数据记录和存档；建立日常工作日志、周报、月报、季报、半年报、年报过程性文档等；设置资料员，资料归档规范。	无资料管理台账扣 5 分资料管理台账内容不够清晰、不够规范扣 2.5 分，
------	------	---	--	---------------------------------------

## 第三章 投标人须知

### (一) 总则

#### 1. 说明

- (1) 招标范围:见本招标文件第二部分《用户需求书》。
- (2) 在招标文件中凡有“★”标识的内容条款被视为重要的响应要求、技术指标要求和性能要求。投标人必须对此作出回答并完全满足这些要求不可以出现任何偏离,如果出现偏离则将被视为无效投标。

#### 2. 定义及解释

- (1) 工程:指投标人为满足《用户需求书》要求而提供的所有工程施工。
- (2) 服务:投标人为满足《用户需求书》要求而提供的所有服务。
- (3) 招标人:阳西县住房和城乡建设管理局。
- (4) 投标人:投标人是响应招标、参加投标的依法成立的公司。
- (5) 监管部门:阳西县住房和城乡建设管理局
- (6) 招标代理机构:广东建伟工程咨询有限公司。
- (7) 评标委员会:评标委员会是依《中华人民共和国招标投标法》组建的专门负责本次招标评标工作的临时性机构。
- (8) 日期:指公历日。
- (9) 时间:指每天 24 小时制。
- (10) 合同:指由本次招标所产生的合同或合约文件。
- (11) 实质性响应:是指符合招标文件的所有要求、条款、条件和规定,且没有重大偏离或保留。
- (12) 重大偏离或保留:是指投标文件中影响到招标文件规定的服务质量或限制了招标人的权利/投标人的义务的规定,而认可该等规定偏离将影响到其他投标人的公平竞争地位。
- (13) 招标文件中的标题或题名仅起引导作用,而不应视为对招标文件内容的理解和解释。
- (14) 招标文件中所规定的“书面形式”,是指任何手写的、打印的或印刷的通讯文件,包括扫描件和传真发送。

#### 3. 招标

广东建伟工程咨询有限公司受阳西县住房和城乡建设管理局的委托,接受合格的投标人就招标文件所述的阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让进行投标。

#### 4. ★投标人资格要求

按《投标邀请函》的规定。

#### 5. 纪律与保密事项

- (1) 凡参与招标工作的有关人员均应自觉接受有关主管部门的监督,不得向他人透露已获得招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况;
- (2) 开标后,直至向中标的投标人发出《中标通知书》时止,凡与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意见等,均不得向投标人及与评标无关的其他人透露;

- (3) 除投标人被要求对投标文件进行澄清外，从开标至签订合同期间，投标人不得就与其投标文件有关的事项主动与评标委员会、招标代理机构以及招标人联系；
- (4) 从开标至签订合同期间，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会和招标代理机构施加任何影响或对招标人的比较及授予合同的决定进行影响，都可能导致其投标文件被拒绝；
- (5) 投标人不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他投标人，扰乱招标市场，破坏公平竞争原则；
- (6) 获得本招标文件者，应对文件进行保密，不得用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密的文件和资料；
- (7) 由招标人向投标人提供的所有相关项目资料，被视为保密资料仅被用于它所规定的用途，除非得到招标人的同意，不能向任何第三方透露。

## 6. 保证

投标人必须保证所提交给招标代理机构、招标人的资料和数据是真实的。

## 7. 投标人知悉

凡参加本次招标的投标人被视为已充分认识和理解了任何与本项目有关的影响事项和困难、风险等情况。

## 8. 投标费用

投标人应承担所有与编写和提交投标文件有关的费用，不论投标的结果如何，招标代理机构和招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

# (二) 招标文件

## 9. 招标文件的编制与构成

- (1) 本招标文件的编制参照《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例。
- (2) 要求提供的服务、招标过程和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件包括  
第一部分投标邀请函  
第二部分用户需求书  
第三部分投标人须知  
第四部分《阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让有偿使用协议》  
第五部分投标文件格式

## 10. 招标文件的澄清和修改

- (1) 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出以便补齐。如有疑问，应在投标人邀请函规定的时间前以网络形式，要求招标人对招标文件予以澄清。
- (2) 招标文件的澄清的内容可能影响投标文件编制的，将在投标人邀请函规定的投标截止时间 15 天前在网站上发布发给所有投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，酌情相应延长投标截止时间。
- (3) 投标人在规定的时间内未对招标文件澄清或提出疑问的，招标单位将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标。

## 11. 招标文件的修改

- 
- (1)在投标截止时间十五日以前，无论出于何种原因，招标单位可主动地或在解答投标人提出的疑问时对招标文件进行修改。
  - (2)修改后的内容是招标文件的组成部分，将以网站发布信息的形式通知所有下载招标文件的潜在投标人，并对潜在投标人具有约束力。
  - (3)为使投标人准备投标时有充足时间对招标文件的修改部分进行研究，招标单位可适当推迟投标截止期。

### **(三) 投标文件的编制**

#### **12. 投标文件的编写原则**

- (1)投标语言:投标文件及投标人和招标代理机构就投标交换的文件和来往信件，应以中文书。投标人提供的支持文件、技术资料和印刷的文献可以用其他语言，但相应实质性内容须附有中文翻译本。
- (2)计量单位:除在招标文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其他计量单位)。
- (3)投标人应保证所提供的所有资料的真实性、准确性、完整性。
- (4)投标人在招投标过程中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，招标人均有权拒绝，并取消投标人的投标资格，投标人需承担相应的后果及法律责任。
- (5)本项目不接受电报、电话、电子邮件、邮寄或传真形式的投标文件。

#### **13. 投标文件编制要求**

- (1)投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件规定及要求编写，必须对招标文件提出的实质性要求做出响应，并提交完整的投标文件。投标人应对投标服务提供完整详细的技术说明，如投标人对指定的技术要求不能完全响应，应在投标文件中清楚地注明。投标人对本招标文件的每一项要求所给予的响应必须是唯一的，否则将视为不响应。
- (2)本项目不接受备选投标方案，投标文件的报价只允许有一个报价，招标代理机构不接受有任何选择的报价。开标时，投标文件中工程费报价总表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以工程费报价总表为准。投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准;总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准;单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价;对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。
- (3)投标文件需按照招标文件规定的顺序，统一编目编码装订。

#### **14. 投标文件的构成**

投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

#### **15. 投标报价说明**

- (1)投标人应按招标文件格式要求填写详细报价。
- (2)投标人所报的投标价不得以任何理由予以变更。投标价不是固定价的投标文件将作为非响应性投标而予以拒绝。
- (3)投标人投标报价应为所投项目的最终报价，包含一切税费；投标人应自行考虑所必需但招标文件没有包含的所有版权、专利等一切费用，招标人将不再支付任何费用。

#### **16. 投标货币**

投标人提供的有偿使用项目价格用人民币报价。

## 17. 证明投标人资格的文件

(1) 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件, 以及证明其拟供的合同项下的服务的合格性符合招标文件规定的文件, 并作为其投标文件的一部分。

(2) 投标人提交的中标后履行合同的资格证明文件应满足招标文件中对资格证明文件的要求。

## 18. 投标保证金（本项目不需要投标保证金）

(1) 投标保证金金额: 无

(2) 投标保证金缴纳截止时间: 2025 年   月   日   时   分(北京时间)

(3) 投标保证金如使用电汇方式以银行收到时间为准, 汇错账号作废标处理。

(4) 投标保证金方式: 以电汇或银行保函或保险。

采用电汇方式: 投标保证金必须由投标人的基本账户汇到广东省公共资源交易中心的投标保证金专用账户:

收款人:

开户银行:

银行账号:

注: 投标人请在缴款凭证“备注”栏备注: (项目编号: \_\_\_\_\_) 保证金, 以便查询。

采用银行保函时, 必须由投标人的基本账户开具, 若基本账户银行不能开具, 可由上级银行出具并附相关证明材料, 否则视为无效。银行保函原件在递交投标文件时单独密封递交, 其复印件装订在投标文件中。采用保证保险时, 保证保险原件在递交投标文件时单独密封递交, 其复印件加盖投标人公章后装订在投标文件中。

(5) 凡未按规定交纳投标保证金的投标, 为无效投标。

(6) 如无质疑或投诉, 未中标的投标人保证金, 在中标通知书发出后 5 个工作日内退还; 如有质疑或投诉, 将在质疑和投诉处理完毕后退还。

(7) 中标人的投标保证金, 在中标人与招标人签订合同后 5 个工作日内退还。

(8) 有下列情形之一的, 投标保证金将不予退还:

①投标截止后投标人撤销投标文件的;

②中标人放弃中标或无正当理由不与招标人订立合同;

③在签订合同时向招标人提出附加条件;

④不按照招标文件要求提交履约保证金的;

⑤本招标文件或法律法规规定的不予退还保证金的其他情形。

## 19. 投标有效期

(1) 投标文件应在投标截止日后的 180 天内保持有效。中标人投标有效期则顺延至项目完成验收之日在此有效期内未经招标人同意, 投标文件的一切内容和补充承诺均为持续有效且不予改变。

(2) 投标有效期比规定期限短的将被视为非响应标而予以拒绝。

## 20. 投标文件的式样和签署

(1) 投标人需准备【壹】份纸质版投标文件正本和【肆】份纸质版投标文件副本，每套纸质版投标文件须清楚地标明“投标文件正本”或“投标文件副本”。一旦正本和副本不符，以正本为准。同时准备一份电子文档(电子文档包含正本盖章后的扫描件及可编辑电子文档。电子文档介质使用U盘，其中所有文件不做压缩处理、不留密码。)并按规定的式样、密封和标记、时间和地点交予招标代理机构。电子文档其内容应与投标人打印产生的纸质投标文件内容一致，如有不同，以纸质投标文件正本为准。

(2) 纸质版投标文件的正本和所有的副本均需打印，并由投标人法人代表或经正式授权并对投标人有约束力的代表按招标文件要求签字并加盖公章。即投标文件应按照招标文件的投标文件格式的要求，其中凡要求录入投标人名称且注明“盖章”或“加盖公章”处盖单位法人公章凡注明“签字”处由要求的人员签字；凡注明“签字或盖章”或“签字或盖私章”处由要求的人员签字或盖其私章，签字均为签字人本人亲笔署名，所盖印章均为鲜章，其余可不用每页签名盖章。授权代表应将以书面形式出具的“授权证书”附在投标文件中。纸质版投标文件的副本可采用正本的复印件。纸质版投标文件必须按“投标人须知”的规定进行装订。任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件签字人用姓或首字母在旁边签字或加盖公章才有效。

## 21. 知识产权

(1) 投标人应保证，招标人在中华人民共和国使用技术方案中的任何一部分时，招标人免受第三方提出侵犯其专利权或其它知识产权的起诉或法律和经济纠纷。如发生此类纠纷，由中标人承担一切责任并赔偿因此给招标人造成的全部损失(包括但不限于诉讼费用、律师费、调查费用及赔偿金等全部损失)。

(2) 投标价应包括所有应支付的对专利权或其他知识产权而需要向其他方支付的版税。

## (四) 投标文件的递交

### 22. 纸质版标书封装要求

(1) 纸质版投标文件必须按以下各项分别封装：

① 投标文件正本(电子文档与正本一起封装，投标文件封面右上角标注“正本”)

② 投标文件副本(投标文件封面右上角标注“副本”)

(2) 外层信封均应：

① 注明项目名称“【\_\_\_\_】”、招标编号“【\_\_\_\_】”、“【\_\_\_\_】年【\_\_\_\_】月【\_\_\_\_】日【\_\_\_\_】时【\_\_\_\_】分之前不得启封”的字样，并根据招标公告的规定填入“招标公告”中规定的开标日期和时间。

② 清楚标明递交至【招标代理机构名称】。

③ 写明投标人名称和地址，以便若其投标被宣布为“迟到”投标时，能原封退回。

(3) 如果外层信封未按要求加写标记和密封，招标代理机构对误投或过早启封概不负责。

(4) 纸质版投标文件的递交只能通过现场递交的形式；电邮、电话和传真的投标文件不予接受。

### 23. 投标截止时间

(1) 本次招标的投标截止时间见《招标公告》的规定；

(2) 本次招标的投标文件递交时间见《招标公告》的规定，招标代理机构收到投标文件的时间不得迟于规定的截止时间。

### 24. 投标文件的修改与撤回

- 
- (1) 投标人在递交纸质版投标文件后，可以修改或撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止期之前将修改或撤回的书面通知递交到招标代理机构。
  - (2) 投标人的修改或撤回通知应按本须知第 22 条规定编制、密封、标记和递交。
  - (3) 在投标截止期之后，投标人不得对其投标做任何修改。
  - (4) 从投标截止期至投标人在投标书格式中确定的投标有效期满这段时间内，投标人不得撤回或修改其投标，否则其投标保证金将按照本须知第 18 条的规定被没收。

## (五) 开标与评标

### 25. 开标

- (1) 投标人应按《招标公告》中规定的日期、时间和地点向招标代理机构递交投标文件。开标时邀请所有投标人代表参加，参加开标的代表应签名报到以证明其出席。对开标有异议的投标人代表应凭本人身份证件原件在开标现场提出异议。
- (2) 在投标截止时间后，由投标人或者其法定代表人的授权代表检查纸质版投标文件的密封情况，也可以由招标人或招标代理机构检查并公证；经确认无误后，由招标代理机构工作人员当众拆封。公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金、法定代表人证明书及授权委托书、投标总报价等主要内容及开标记录表中的其他必要内容。投标总报价以数字和文字两种方式表述的，应公布文字表述的投标报价。
- (3) 招标文件不允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。
- (4) 本招标代理机构将做开标记录（包含投标人名称、投标报价）。唱标结束后，参加开标会的投标人的法定代表人或其授权代表须在唱标记录表签字确认。
- (5) 投标文件的投标报价大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

### 26. 公开招标失败后的处理

如果开标当天，符合招标要求的投标人不足法定 3 家，本项目将重新组织招标。

### 27. 评标委员会

- (1) 本次招标依《中华人民共和国招标投标法》及有关法规组建评标委员会。全部评标过程由依法组建的评标委员会负责完成，评标委员会由五人组成，全部评标委员会均从广东省综合评标评审专家库中随机抽取产生，技术、经济方面的专家不少于总数的三分之二。（2）评标委员会依法根据招标文件的规定进行投标文件的评审、提交评标报告推荐 3 名中标候选人。

### 28. 评标原则和步骤及评标方法

- (1) 评标基本原则：评标工作应依据《中华人民共和国招标投标法》以及国家和地方的有关法规，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行。
- (2) 评标步骤及定标规定：第一阶段：先进行投标人资格、符合性审查。第二阶段：对通过资格、符合性审查的投标人按照评标办法进行详细评审。
- (3) 评标办法：本次招标的评标方式为综合评分法，符合性审查阶段采取评委一人一票，意见不一致时少数服从多数的评标方式，详细评审采用百分制综合评分法，分数按四舍五入原则计至小数点后两位。

## 29. 第一阶段资格性、符合性评审

(1) 评标委员会根据招标文件对投标文件进行符合性审查，检查投标文件提交的内容是否齐全、签署是否合格、是否满足招标文件的要求、是否能证明有能力承担本项目的任务、是否按招标文件的要求作出了相应的承诺。评标委员会对初步被认定为符合性审查不合格或无效投标人可实行告知投标人，以让其核证、澄清事实。未通过符合性审查的投标人，不进入技术、商务和价格评审。评审标准详见《符合性审查表》。

### (2) 无效投标的认定

投标文件出现但不限于下列情况被认定为无效投标：

- a. 投标人未提交投标保证金或金额不足的；
- b. 投标有效期不足的；
- c. 投标人不符合合格投标人的基本条件；
- d. 投标文件主要资料不齐全或签署不及格的；
- e. 投标资料虚报或者谎报的；
- f. 投标价不是固定价；
- g. 投标报价低于招标文件规定的有偿使用价格；
- h. 投标报价有重大漏项或重大不合理；
- i. 主要技术参数和技术方案不满足用户需求书的要求以及商务有重大偏离或保留的；
- j. 评标委员会认为其它构成投标未实质性响应招标文件要求的。

(3) 评标委员会根据符合性审查需要，可要求投标人作出必要的澄清、说明。投标人应及时响应，并在规定的时间内按评标委员会要求提交澄清、说明文件。如投标人未及时提交书面澄清、说明导致投标单位被废标的，由此造成的后果由相应的投标人负责。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清说明。投标人的澄清、说明或补正文件是其投标文件的组成部分。

## 30. 第二阶段：详细评审

(1) 评标委员会对通过符合性评审的投标文件进行详细评审，评标委员会对每一投标文件进行详细技术商务、价格评审。按照评标程序的规定和依据评分标准，各位评委就每个投标人的技术商务状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术商务评分(四舍五入精确到小数点后2位)。各评委的技术商务评分的算术平均值即为该供应商的技术、商务评分(四舍五入精确到小数点后2位)。然后，评出价格评分，将技术商务评分和价格评分相加得出综合得分(四舍五入精确到小数点后2位)，并按综合得分从高到低依次排名(第一名、第二名…，出现并列得分时，价格高者优先；得分相同，价格相同的，技术得分高者优先)。最后，评标委员会将依据综合得分的次序推荐中标候选人。

### (2) 各分项评分因素和分值分配：

评分项目	技术部分	商务部分	价格部分	合计
分值	50 分	20 分	30 分	100 分

综合得分按以下公式计算：综合得分=技术得分+商务得分+投标报价得分

### (3) 评分标准：

a) 技术评分标准: 详见《技术评分表》。

b) 商务评分标准: 详见《商务评分表》。

c) 价格核准

评标委员会详细分析、核准价格表, 看其是否有计算上或累加上的算术错误, 修正错误的原则如下:

①若投标文件中的大写金额和小写金额不一致时, 以大写金额为准;

②当单价与数量的乘积与总价不一致时, 以单价为准, 并修正总价;

③招标人需要的服务和附带备品、配件所需的费用, 如果投标人是另外单独报价的话, 评分时计入投标总价;

④如某投标人项目报价有漏项, 采用通过符合性评审的投标人中该项报价最高的价格计入总报价后进评分, 但此价格不作为中标价格。若该投标人中标, 合同价以其原报价为标准;

⑤评标委员会认为应该调整的价格。

评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价, 调整后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格, 则其投标将被拒绝。

d) 价格评分:

报价得分=(评审价/评审基准价)×价格分值 30 分)

对于有效的投标单位, 将评审委员会校核后的各投标单位的经营权转让费报价定义为评审价(以含税金额作为评价标准), 取所有有效投标单位的评审价的最高报价作为评审基准价, 评审价等于评审基准价的为30分(基准分); 投标单位的经营权转让费报价不得低于招标公告提供的经营权转让费价格, 低于招标公告提供的经营权转让费价格的作无效报价处理。

价格得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数。

### 31. 投标文件的修正和澄清

(1) 评标期间, 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容, 评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人应及时响应, 并在规定的时间内按评标委员会要求提交澄清、说明或补正文件。如投标人未及时提交书面澄清、说明或补正导致投标单位被废标的, 由此造成的后果由相应的投标人负责。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

(2) 投标人的澄清、说明或补正文件是其投标文件的组成部分。

### 32. 中标人的确定

(1) 根据评标委员会评审的结果, 由招标人依法确定中标人。

(2) 如果中标人不能按照招标文件要求及投标文件的承诺签订合同或中标人的投标文件与事实不符, 招标人可以取消该中标人的中标资格并将合同授予第二中标候选人, 或者依法重新招标及采取其它招标方式。招标人对受影响的投标人不承担任何责任。

(3) 若排名前二的中标候选人有放弃中标或被取消中标资格的, 招标人可顺选排名第三的为中标候选人, 以此类推。

### 33. 招标结果公示

招标代理机构将招标结果公示广州市公共资源交易中心门户网站(<https://ygp.gdzfw.gov.cn/#/440800/index>)、广东建伟工程咨询有限公司 (<http://gdjianwei.com/>) 公示。

#### 34. 中标结果公告

招标代理机构将招标结果公示广州市公共资源交易中心门户网站(<https://ygp.gdzfw.gov.cn/#/440800/index>)、广东建伟工程咨询有限公司 (<http://gdjianwei.com/>) 公示。

#### 35. 谘询

投标单位对本次招标活动事项(招标文件、招标过程和中标结果)有疑间的，可以向(招标代理机构)提出疑问，招标代理机构将及时作出答复，但回复内容不涉及商业秘密。询问以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式具体如下：

招标代理机构：广东建伟工程咨询有限公司

地址：广州市越秀区盘福路医国后街一号大院 10 楼

联系人：李工

联系电话：020-83192188

传真：/

#### 36. 投诉与处理

(1) 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。就以下事项投诉的，应当先向招标人提出异议，异议答复期间不计算在前款规定的期限内；

(2) 潜在投标人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间 2 日前提出；对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

(3) 招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。投标人少于 3 个的，不得开标；招标人应当重新招标。投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

(4) 依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示中标候选人，公示期不得少于 3 日。投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

(5) 投诉人就同一事项向两个以上有权受理的行政监督部门投诉的，由最先收到投诉的行政监督部门负责处理。行政监督部门应当自收到投诉之日起 3 个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起 30 个工作日内作出书面处理决定；需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，行政监督部门应当予以驳回。

(6) 行政监督部门处理投诉，有权查阅、复制有关文件、资料，调查有关情况，相关单位和人员应当予以配合。必要时，行政监督部门可以责令暂停招标投标活动。行政监督部门的工作人员对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密，应当依法予以保密。

## (六) 授予合同

### 37. 接受和拒绝任何或所有投标的权力

(1) 招标代理机构和招标人通过法定或规定的程序，有权在授标之前任何时候接受或拒绝任何投标，以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

(2) 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告。

(3) 招标人在收到评标报告后的法定时间内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标单位，也可以事先授权评标委员会直接确定中标单位。

### 38. 中标通知书

(1) 招标人根据评标委员会提供评标报告和推荐的中标候选人排列的先后顺序确定排名第一的中标候选人为中标人，并在指定媒体上发布评标结果公示，公示期为五个个工作日。(2) 评标结果经过五个个工作日公示后，并确认不存在投诉以其他影响中标结果的情形，招标人将以书面的形式向确定为中标的投标人发出中标通知书，中标通知书为合同的组成部分。

(3) 招标人将及时将中标结果通知所有的投标人。

(4) 中标通知书对招标人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，招标人无合理原因而改变中标结果的，或中标人放弃中标的，应依法承担法律责任。

### 39. 合同授予标准

招标人将把合同授予被确定为实质响应招标文件要求并具有履行合同能力的综合评分最高的投标人。招标人若遇排名第一的投标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同或者拒不履行其在投标文件中的承诺，招标人拥有取消其中标资格的权利，并在技术和商务上充分满足招标文件要求的投标人中，对综合评价次优的投标人进行审查，并对最终通过审查的投标人授予合同。

### 40. 签订合同

(1) 中标人在收到《中标通知书》后，应按照《中标通知书》指定的时间、地点，派遣其授权代表前往与招标人签署合同，并向招标代理机构递交合同原件及副本各一份备案。

(2) 中标人须在《中标通知书》发出之日起 30 日内与招标单位签订合同，中标人不得以任何理由拖延、拒绝签订合同(除不可抗力外)。如中标人没有在规定的时间内与招标人签订合同或来书面函退出，则招标人视为中标人放弃中标资格。招标人有权将本项目重新组织招标或推荐符合招标要求且综合得分次高的投标人为中标人。

### 41. 招标代理服务

(1) 中标人应在收取《中标通知书》前须按招标代理合同约定向招标代理机构缴纳代理服务费。

(2) 代理服务费的货币为人民币，以中标金额作为中标服务费的计算基数，乘以收费标准的 74.95% 计算代理费。参照国家颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(国家发展计划委员会计价格[2002]1980 号)、《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号)、发改价格[2011]534 号文的规定和标准执行。

(3) 代理服务费支付方式：一次性以银行划账、电汇、汇票或现金的形式支付。

- (4)代理服务费支付时间:代理服务费必须在中标人领取《中标通知书》时一次性付清,如果中标人未能按时缴纳代理服务费,招标代理机构/招标人保留取消其中标资格并追究其法律责任的权利。
- (5)代理服务费不在投标报价中单列。

#### **42. 招标文件的解释权**

本招标文件的解释权归广东建伟工程咨询有限公司所有。

附件 1:

资格性审查表

编号	投标人名称 审查项目			
1	具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业法人，独立于招标人和招标代理机构；			
2	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动；除单一来源采购项目外，为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检查等服务的投标人，不得再参加该招标项目的其他招标活动；			
3	投标人未被列入“信用中国”网站( <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> )“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单【说明:①在上述网站查询结果显示“很抱歉，没有找到您搜索的企业”或“共 0 条记录”，视为没有上述不良信用信息记录。②如失信记录已失效，投标人须提供相关证明文件】。			
4	本项目不接受联合体投标。			

响应性审查表

编号	投标人名称 审查项目			
1	投标人符合合格投标人的基本条件			
2	投标有效期			
3	投标文件主要资料齐全			
4	投标文件签署合格			
5	投标报价为固定价格			
6	投标报价符合招标文件规定的限价要求			

阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让

7	投标报价无重大漏项或重大不合理			
8	(★)号条款满足要求			
9	实质性响应招标文件			
10	无招标文件或法律、法规、规章规定属于无效投标的其他情形			
结论（是否通过）				

注：1. 凡出现以上任何一项情形为无效，否则就为有效。有效的记“○”无效的记“×”，全部审查项目均为有效的，结论为“通过”，否则为“不通过”。

2. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以评审组过半数成员的意见作为评审组对该情形的认定结论。

评委签名：

日期：

## 附件 2

商务评审表（分）

序号	评审项目	分配分数	评议内容
1	企业管理制度	10 分	<p>根据投标人提供的管理制度进行评审：</p> <p>管理制度齐全，管理措施优秀得 10 分；</p> <p>管理制度较好，管理措施较好，得 7 分；</p> <p>管理制度一般，管理措施一般，得 3 分。</p> <p>不提供不得分。本项最高得 10 分。</p> <p>注：须提供上述相关证明文件扫描件并加盖公章。不按要求提供者不得分。</p>
2	企业综合服务和协调能力	10 分	<p>1、企业综合服务及协调能力：</p> <p>①企业服务及协调能力综合评审为优的得 10 分；</p> <p>②企业服务及协调能力综合评审为良的得 7 分；</p> <p>③企业服务及协调能力综合评审为一般的得 3 分；</p> <p>④其他情形不得分。</p> <p>本项最高得 10 分。</p> <p>注：须提供企业服务及协调综合能力相关证明材料或说明等文件复印件或打印件并加盖公章，内容包括但不限于：须提供投标人快速服务保障能力的承诺函，承诺函格式自拟。</p>
	合计	20 分	

注：

1. 所有评委总分汇总后的算术平均值为投标人的最终得分。分数出现小数点，保留小数点后二位小数，第三位小数四舍五入。

2. 投标人提供的复印件内容必须清晰可辨，并加盖投标人公章，如因复印件内容模糊导致评标时无法判断的，后果由投标人自负。上述证明资料不提供或提供不完整或提供不符合要求的不得分。

评委签名：

日期：

## 附件 3：

技术评审表（分）

评审项目	分配分数	评议内容
对项目现状与需求的理解	20 分	<p>1. 根据投标人对项目背景及目的、相关政策文件的分析和解读进行综合评价：</p> <p>优：投标人对项目背景及目的了解透彻、对相关政策文件的分析和解读客观、合理；</p> <p>良：投标人对项目背景及目的了解较为透彻、对相关政策文件的分析和解读较为客观、合理；</p> <p>中：投标人对项目背景及目的了解不够透彻、对相关政策文件的分析和解读不够客观、合理；</p> <p>差：投标人对项目背景及目的了解出现严重偏差、对相关政策文件的分析和解读存在明显错误。</p> <p>优得[10]分，良得[7]分，中得[3]分，差[1]分，无提供不得分。</p> <p>2. 根据投标人对项目范围内基本情况及存在问题的掌握程度进行综合评价：</p> <p>优：投标人对项目范围内基本情况清楚，对存在问题的掌握程度了解；</p> <p>良：投标人对项目范围内基本情况较为清楚，对存在问题的掌握程度较为了解；</p> <p>中：投标人对项目范围内基本情况不够清楚，对存在问题的掌握程度不够了解；</p> <p>差：投标人对项目范围内基本情况及存在问题的掌握程度出现严重偏差。</p> <p>优得[10]分，良得[7]分，中得[3]分，差[1]分，无提供不得分。</p>
运营实施方案	15 分	<p>根据投标人的运营方案（包括日常运营管理与维护方案、维修方案、突发事件处理、应急预案及防汛抢险措施）详细性、可操作性进行综合评价：</p> <p>优：投标人提供的运营维护方案详细具体，充分考虑了各种可能出现的问题和解决策略，能够有效提高运营效率。</p> <p>良：投标人提供的运营维护方案较完整，考虑到了大部分可能出现的问题和解决措施，各项内容阐述明确，基本能够满足运营维护需求。</p> <p>中：投标人提供的运营维护方案尚可，内容较为基础且普通，未能全面考虑各种可能出现的问题和解决策略。</p> <p>差：投标人提供的运营维护方案不完善，很多重要内容缺失，未能给出有效和实用的解决方法。</p> <p>优得[15]分，良得[10]分，中得[5]分，差[1]分，无提供不得分。</p>

项目建设方案	10 分	<p>根据投标人提供的项目建设方案(包括但不限于项目建设、设备购置、移交工作等实施方案)进行综合评审：</p> <p>优：1. 投标人提供的项目建设方案详细、完整，覆盖项目建设、设备购置和移交等所有需要的工作，保证了项目的全面性和连贯性；2. 方案的实施步骤清晰明了，各个部分逻辑顺序合理，实施期限具有可行性。</p> <p>良：1. 投标人提供的项目建设方案基本完整，涵盖了大部分需要的工作，但在某些细节部分可能不够明确或者缺少；2. 方案的实施步骤较为清晰，各部分逻辑较为合理，但对于实施期限的预估可能存在一定风险。</p> <p>中：1. 投标人提供的项目建设方案比较粗糙，没有涵盖所有需要的工作；2. 方案的实施步骤不明确，各部分逻辑关系存在混乱，实施期限的准确性和可行性存在较大疑问。</p> <p>差：1. 投标人提供的项目建设方案非常粗糙或者缺乏，大部分需要的工作都没有包括在内；2. 方案的实施步骤模糊不清，各部分无逻辑关系，实施期限的预估严重偏离实际。</p> <p>优得 10 分，良得 7 分，中得 5 分，差得 3 分，不提供不得分。</p>
远期建设方案	5 分	<p>根据投标人对远期工程的建设规划、投资方案以及与当期工程的衔接等进行综合评价：</p> <p>优：投标人对远期工程的建设规划明确、合理且具有可行性，投资方案合理且具有可行性，与当期工程的衔接措施清晰可行。</p> <p>良：投标人对远期工程的建设规划基本明确、合理且具有一定的可行性，投资方案基本合理且具有一定的可行性，与当期工程的衔接措施基本清晰可行。</p> <p>中：投标人对远期工程的建设规划比较粗糙且可行性程度不高，投资方案比较粗糙且可行性程度不高，与当期工程的衔接措施不清晰，存在较大疑问。</p> <p>差：投标人对远期工程的建设规划非常粗糙或者缺乏，投资方案不合理且不具备可行性，与当期工程的衔接措施模糊不清。</p> <p>优得 5 分，良得 3 分，中得 1 分，差得 0.5 分，不提供不得分。</p>

注：所有评委总分汇总后的算术平均值为投标人的最终得分。分数出现小数点，保留小数点后二位小数，第三位小数四舍五入。

评委签名：

日期：

附件 4:

价格评审表（分）

报价	<p>报价得分 = (评审价 / 评审基准价) × 价格分值 (30 分)</p> <p>对于有效的投标单位，将评审委员会校核后的各投标单位的经营权报价定义为评审价（以含税金额作为评价标准），取所有有效投标单位的评审价的最高报价作为评审基准价，评审价等于评审基准价的为 30 分（基准分）；投标单位的经营权报价不得低于招标公告提供的经营权价格，低于经营权价格的作无效报价处理。分数出现小数点，保留小数点后二位小数，第三位小数四舍五入。</p>
----	---

## 第四章 有偿使用协议 (另册)

注：合同签订时双方可根据项目的具体要求进行修订

## 第五章 投标文件格式

# 阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共 资源使用权出让

## 投标文件

(正本/副本)

投 标 人: \_\_\_\_\_(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_(签字或盖章)

日 期: \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

备注:投标文件为 A4 格式装订成册。投标人如需分册, 请标明【共 x 册, 第 x 册】

## 目 录

一、投标函.....
二、法定代表人证明书/法定代表人授权委托书 .....
三、投标承诺书.....
四、资格声明函.....
五、开标一览表.....
六、证明符合“投标人资格要求”的各项证明材料.....
七、投标保证金交纳凭证.....
八、参加招标活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明.....
九、证明符合《商务评审表》中相关评审内容的各项证明材料.....
十、技术方案.....
十一、投标人认为有必要提供的其他材料.....

注：投标人可相应修改或补充，但应根据目录填写页码。

## 格式一、投标函

### 一、投标函

致: (招标人名称):

我方确认收到贵方提供的(项目名称)招标文件的全部内容, 我方:(投标人名称)作为投标者正式授权(授权代表全名, 职务)代表我方进行有关本投标的一切事宜。签名代表在此声明并同意:

1.同意并接受招标文件的各项要求, 遵守招标文件中的各项规定, 按招标文件的要求提供报价。

2.全部相关服务的投标总价详见投标报价表。

3.投标有效期为投标截止之日起 180 天, 中标人投标有效期延至合同验收之日。4.我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件, 包括澄清、修改文件(如果有)和所有已提供的参考资料以及有关附件, 我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性, 也不存在排斥潜在投标人的内容, 我方同意招标文件的相关条款, 放弃对招标文件提出误解和异议的一切权力。

5.我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

6.我方承诺在本次投标响应中提供的一切文件, 无论是原件还是复印件均为真实和准确的, 绝无任何虚假、伪造和夸大的成份, 否则, 愿承担相应的后果和法律责任。

7.我方明白并同意在规定的开标时间之后、投标有效期之内若撤回投标, 投标保证金将被贵方没收

8.我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果, 同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得中标。

9.我方如果中标, 将按照招标文件及其修改文件(如果说有的话)的要求及我方投标承诺按质、按量、按期履行全部合同责任和义务

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 格式二、法定代表人证明书/法定代表人授权委托书

### 法定代表人证明书

单位名称: \_\_\_\_\_

单位性质: \_\_\_\_\_

地    址: \_\_\_\_\_

成立时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经营期限: \_\_\_\_\_

姓    名: \_\_\_\_\_性别\_\_\_\_年龄\_\_\_\_职务\_\_\_\_身份证号码: \_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_ (单位名称)的法定代表人。

特此证明。

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

此处放入法定代表人身份证正面及背面复印件

## 法定代表人授权委托书

本人(姓名)系(投标人名称)的法定代表人，现委托(姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

投 标 人：\_\_\_\_\_ (盖单位章)\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ (签名或盖章)\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ (签名)\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

此处放入委托代理人身份证正面及背面复印件

注：如由法定代表人签署投标文件并参加开标会则不需提供本授权书。

### 格式三、投标承诺书

#### 投标承诺书

致：\_\_\_\_\_（招标人名称）

本投标人已详细阅读了\_\_\_\_\_（项目名称）招标文件，自参加上述项目投标，现就有关事项向招标人郑重承诺如下：

1. 本投标人自愿在招标文件规定的时限内按照招标文件及招标合同、用户需求书、技术规范等要求完成招标任务，按照投标文件的承诺并满足招标文件的全部要求。
2. 遵守中华人民共和国、广东省、湛江市有关招标投标的法律法规规定，自觉维护市场经济秩序。否则，同意被废除投标资格并接受处罚。
3. 保证投标文件内容无任何虚假。若评标过程中查出有虚假，同意作无效投标文件处理并被没收投标担保，若中标之后查出有虚假，同意废除中标资格并被没收投标担保。
4. 保证不存在“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，参加同一合同项下的招标活动”的情形。保证不存在“除单一来源采购项目外，为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检查等服务的投标人，参加该招标项目的其他招标活动”的情形。
5. 保证按照招标文件及中标通知书规定提交履约担保并商签招标合同，对招标文件第五部分《合同书》中的条款项下的内容完全响应，不作任何的偏离。否则，同意接受招标人违约处罚并被没收投标担保。
6. 保证按照招标合同约定完成招标合同范围内的全部内容，行合同责任。否则，同意接受招标人对投标人违约处理。
7. 保证中标之后不转包，若分包将征得招标人同意并遵守相关法律法规。
8. 保证中标之后按招标文件要求向招标项目配置承诺的资源，否则，同意接受违约处罚并被没收履约担保。
9. 密切配合招标人开展工作，接受招标人的监督管理。
10. 保证按招标文件及招标合同约定的原则处理招标调整事宜，不发生签署招标合同之后恶意索赔的行为。

11、我方承诺满足本项目招标文件中所有“★”标识的内容条款。

本投标人在规定的投标有效期限内，将受招标文件的约束并履行投标文件的承诺。

投 标 人：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年      月      日

## 格式四、资格声明函

### 资格声明函

致: (招标人名称)

本公司郑重承诺:

(一)我司参与                (项目名称)的招标活动, 我司在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织, 独立于招标人和招标代理机构, 且不是为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人及其附属机构。

(二)我公司不存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 参加同一合同项下的招标活动”的情形。

(三)我司符合以下条件:

- 1.具有独立承担民事责任的能力;
- 2.具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- 3.参加招标活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

我司承诺参与招标活动中所提供的资料文件真实有效, 正确无误。并对上述承诺的真实性负责。如有虚假, 将依法承担相应责任。

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年      月      日

## 格式五、开标一览表

### 开标一览表

报价内容	投标报价（元）
阳西县智慧停车场及充电桩建设项目公共资源使用权出让	大写： 小写：

投 标 人： \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年   月   日

备注：

1. 投标单位必须按格式填写，不得增加或删除表格内容。除单价、金额或项目要求填写的内容外，不得擅自改动该表内容，否则将有可能影响中标结果；
2. 投标单位的投标报价不得低于本项目规定的有偿使用价格，否则作无效报价处理。
3. 投标报价用人民币表示，单位为元。
4. 报价出现小数点，保留小数点后二位小数，第三位小数四舍五入。
5. 此表为投标文件的组成部分，须附在投标文件中。
6. 此表内投标报价为最终价，除招标文件另有规定外，投标文件内不得含有任何对本报价进行价格折扣的说明或资料，否则为投标无效。
7. 投标报价要求具体见招标文件“投标报价”要求。

## 格式六、证明符合“投标人资格要求”的各项证明材料

格式七、参加招标活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

参加招标活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致: \_\_\_\_\_(招标人名称)

关于贵单位\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日发布项目\_\_\_\_\_(项目名称、项目编号)\_\_\_\_的招标公告,  
本公司(企业)愿意参加投标活动, 并承诺:

我公司参加招标活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。否则, 由此所造成的损  
失、不良后果及法律责任, 一律由我公司(企业)承担。

特此承诺。

投 标 人: \_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年      月      日

## 格式八、证明符合《商务评审表》中相关评审内容的各项证明材料

## 格式九、技术方案

## 格式十、投标人认为有必要提供的其他材料

投标人认为有必要提供的其他材料。