博罗县城罗阳中心区路边临时泊位

停车收费成本调查报告

博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司向我局提出《关于申请博罗县城市公共停车泊位盘活存量资产项目收取机动车停放服务收费的请示》。根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》（国家发展和改革委第42号令）和《广东省定价目录（2022年版）》的有关规定，我局于2024年4月25日开展对博罗县城罗阳中心区道路临时泊位停车收费成本进行了调查，现将调查情况报告如下：

一、项目概述

为深化改革博罗县城罗阳中心区道路停车设施管理，规范博罗县城罗阳中心区道路边乱停乱放行为，提高停车位有效供给和使用周转率，解决县城罗阳中心区道路公用临时停车位被大量长期占用以及县城罗阳中心区停车难、停车乱问题。根据博罗县十七届43次县政府常务会议（十七届43次）〔2023〕17号）精神，原则同意县榕盛城市建设投资有限公司拟定的《博罗县城市公共停车泊位盘活存量资产项目停车泊位建设工程建设方案》，由博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司采取特许经营权转让-建设-运营-移交的运作方式，作为投资、建设、运营、收费主体负责组织实施县城市公共停车泊位盘活存量资产项目停车泊位建设工程。工程建设内容主要包括罗阳街道、龙溪街道、园洲镇、长宁镇约25011个市政道路路内公共停车泊位进行智能化改造，并建设智能停车管理系统接入统一的停车信息综合服务平台。经博罗县交通局、县市政园林事务中心、县公安局交警大队、博罗县国有资产事务中心等相关部门确认，县城罗阳中心区道路设置临时泊位共93条路段9068个泊位。项目建成后，只需“四个一”:一个前端软件(APP/微信公众号、小程序)、一个智慧云平台、一个指挥中心、一支巡检队伍，即可实现全城停车泊位资源智能化采集、动态发布、实时监控等智能化管理和泊位智能诱导，同时支持微信、支付宝等多种主流支付方式，实现安全统一高效的管理平台。项目实施后，可盘活现有停车资源，提高泊位周转率。

1. 项目投标及中标情况

经调查，广东省国际工程咨询有限公司受博罗县交通局委托，就博罗县城市公共停车泊位盘活存量资产项目特许经营（惠工易产招-博罗〔2023〕007号）进行国内公开招标。最终由博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司中标，中标价为91010万元；特许经营项目为罗阳街道、龙溪街道、园洲镇、长宁镇约25011个市政道路路内公共停车泊位；特许经营期限为30年，即2023年8月-2053年7月。

三、博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司简介

博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司（以下简称：该司）成立于2023年4月。博罗县市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91441322MACE7RN42A；法定代表人：卢宝儿；注册资本为3亿元。公司经营范围：一般项目：停车服务；物业管理；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；物联网设备销售；软件销售；软件开发；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；输配电及控制设备制造；新能源汽车换电设施销售；园林绿化工程施工；充电桩销售；机动车充电销售。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；建设工程设计；建设工程质量检测；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司办公地址：博罗县罗阳街道中园三路69号。

四、成本调查情况

据该公司提供的资料显示，该项目县城罗阳中心区道路总规划93条道路，约9068个泊位，建安费总投资约为3984万元。因该项目仍处于建设阶段，且实际尚未开始经营，无法取得准确的成本数据及泊位的实际使用率、周转率、停车时长等相关数据，本次调查基于当前的实际情况预估测算出路内停车收费单位成本结果，供参考。（成本调查情况见附件：博罗县城罗阳中心区道路临时泊位运营服务成本调查表）

成本调查情况说明如下：

1、职工薪酬核算说明：2024年度的职工薪酬支出为：1,290,510元，其中包括：基本工资958,050元；社会保险费241,740元；住房公积金90,720元。由于无法取得完整的2024年度数据，上述数据是根据该企业实际发生的工资支出，结合该司投入运营后员工人数（15人 ）预算得来。

2、修理维护费：因该项目仍处于建设阶段，且实际尚未开始经营，故修理维护费按不超过固定资产原值的2%，进行测算。

3、固定资产折旧：计算固定资产折旧，采用年限平均法（也称直线法）的方法来计算。各相关固定资产的残值率取4%。电子设备按3、5年计提折旧；构筑物，按8年计提折旧。

4、开办摊销费：包含前期工程测绘、编制、监理费、办公室装修等费用，按3年进行摊销费。

5、城市道路收费停车设施经营权有偿使用费：根据博罗县城市公共停车泊位盘活存量资产项目特许经营协议，按特许经营项目陈存量停车位进行分摊核算。

6、水电费：因该项目仍处于建设阶段，且实际尚未开始经营，根据用电设备的功率及用电时长进行测算。

7、办公费：根据该司前期运营办公费进行测算。

8、财务费：贷款利息总额根据实际贷款总额及中国人民银行公布的同期贷款基准利率核定。贷款总额超过投资总额70%的，按投资总额的70%核定贷款利率总额。

9、其他费用：包含广告费和其他不可预见支出，按不超过总支出成本的3%，进行测算。

五、临时泊位运营服务单位成本

经成本测算，博罗县城罗阳中心区道路临时泊位运营服务成本为22,357,709.26元，道路临时泊位数量为9068个，临时泊位运营服务单位成本为6.75元/天/车位。

1. 其他事项说明
2. 本次调查采用的资料由博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司提供，并由该司对资料的真实性、完整性和合法性负责。
3. 由于该项目未正式运营，不同区域不同路段泊位周转率、利用率、平均停车时长等指标不等同于实际发生数。此次调查仅反映现行博罗县城罗阳中心区道路临时停车单个泊位平均成本的测算情况，未考虑不同区域不同路段或商业、供求等因素对成本的影响，亦不等同于实际运营成本，实际成本应以本项目投入运营一定时期的成本为准。
4. 本调查未考虑博罗县鼎盛智慧停车管理有限公司经营过程中所发生的增值税及其附加。

2024年10月31日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 博罗县城罗阳中心区道路临时泊位运营服务成本调查表 | | |
| 项目 | 上报数 | 测算数 |
| 2024年 | 2024年 |
| 一、职工薪酬 | 1,270,530.00 | 1,290,510.00 |
| 1、职工工资 | 891,600.00 | 958,050.00 |
| 2、职工福利费 |  |  |
| 3、社会保险费 | 267,480.00 | 241,740.00 |
| 4、住房公积金 | 106,992.00 | 90,720.00 |
| 5、其他 | 4,458.00 | 0.00 |
| 二、修理维护费 | 4,000,601.00 | 796,893.14 |
| 三、固定资产折旧 | 8,728,759.95 | 6,857,625.00 |
| 四、开办摊销费 | 2,324,230.75 | 401,304.66 |
| 五、城市道路收费停车设施经营权有偿使用费 | 10,998,876.23 | 10,998,876.23 |
| 六、水电费 | 507,222.00 | 221,856.00 |
| 七、办公费 |  | 37,744.05 |
| 八、财务费 | 12,073,263.76 | 1,101,704.77 |
| 九、其他费用 |  | 651,195.42 |
| 合计 | 39,903,483.69 | 22,357,709.26 |