

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共  
区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有  
偿使用项目

## **实施方案**

(征求意见稿)

实施机构：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会

二〇二四年十一月

---

# 目 录

<b>第一章</b>	项目概况 .....	2
1.1	项目基本情况 .....	2
1.2	编制依据 .....	4
<b>第二章</b>	项目交易结构 .....	5
2.1	有偿使用范围 .....	5
2.2	项目交易结构概述 .....	8
2.3	项目回报机制 .....	8
2.4	有偿使用期满的终止 .....	8
2.5	政府承诺和保障 .....	8
2.6	相关配套安排 .....	9
<b>第三章</b>	合同体系 .....	10
3.1	有偿使用协议基本要点 .....	10
3.2	项目用地 .....	10
3.3	环境保护责任 .....	10
3.4	付费机制 .....	11
3.5	竞投保证金 .....	12
3.6	政府方的监督和介入 .....	12
3.7	有偿使用期限届满后资产处置方式 .....	13
<b>第四章</b>	有偿使用者选择 .....	14
4.1	有偿使用者选择方式 .....	14
4.2	本项目竞投人条件及标的价格 .....	14

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目基本情况

#### 1.1.1 项目名称

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目（以下简称“翠山湖项目”、“水口镇项目”）

#### 1.1.2 项目概述

为推进翠山湖产业转移工业园及水口镇公共停车位规划建设，提高停车资源利用效率和停车管理效能，开平市人民政府指定开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会（以下简称“实施机构”）作为实施机构，翠山湖产业转移工业园区域内经相关部门规划、认可的 3394 个市政道路路内停车泊位和 181 个新能源汽车充电桩，以及水口镇区域内经相关部门规划、认可的 4703 个市政道路路内停车泊位和 250 个新能源汽车充电桩，依法依规采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式选择有偿使用者。

有偿使用者与实施机构签订有偿使用协议，并按协议向实施机构指定单位支付有偿使用权价款，在一定期限内投资改建和运营上述停车泊位，并享有获取收益的权利。项目建设资金由有偿使用者自筹。有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好一并移交区政府或区政府指定部门。本项目有偿使用的年限定为 22 年。

本项目采取有偿使用模式，与《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》（国办函〔2023〕115号）文件精神不冲突。本项目为经营性项目，经营收费能够完全覆盖项目建设运营成本、满

足合理投资回报，贷款的本金和利息通过项目运营的收益覆盖，贷款本息不纳入政府财政预算，政府不承担贷款还本付息责任。该项目不增加地方政府隐性债务，且未虚增财政收入。

### 1.1.3 项目实施背景

市政道路临时泊位及政府投资的公共停车场是城市公共资源，实行停车收费是对个人占用公共资源的合理补偿，有利于优化停车资源配置，促进停车场建设，对缓解交通拥堵，解决停车难、乱的问题有一定的促进作用。财政部、国家发展改革委、住房和城乡建设部局联合下发的《市政公共资源有偿使用收入管理办法》第四条第二款规定：

“资源相对稀缺、不能充分提供的，或者主要由部分社会公众使用的市政公共资源可以有偿使用。”第九条则明确“市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场等有偿使用收入”属于市政公共资源有偿使用收入的范围。江门市人民政府办公室印发的《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》（江府办〔2024〕6号）第五条规定：“公共资源有偿使用范围包括但不限于以下项目：（一）政府管理或投资的道路路内停车泊位、公共停车场及充电桩建设场地，政府在公共停车泊位上配建的充电桩、广告位等有偿使用”。因此，项目实施机构根据上述规定实施本项目，并委托咨询机构编制有偿使用实施方案。

### 1.1.4 项目实施机构

本项目实施机构拟定为开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会，负责牵头制定项目实施方案，并组织实施（含编制实施方案、有偿使用协议、可行性研究、资产评估、公开交易、签订合同等工作）。

### 1.1.5 项目规模及内容

本项目预计建设运营共 8097 个停车泊位，增加路侧停车电子收费前端；其中水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路

段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；并划分 484 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个，以及变配电等配套设施；翠山湖工业区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个；并划分 350 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个，以及变配电等配套设施。同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

项目建设需符合有偿使用协议及其补充合同约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

## 1.2 编制依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国拍卖法》；
3. 《中华人民共和国预算法》；
4. 《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）；
5. 《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》；
6. 《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
8. 《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）；
9. 《行政事业性国有资产管理条例》（国令第738号）；

10. 《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》（粤府办〔2021〕46号）；
11. 《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》（江府办〔2024〕6号）；
12. 《江门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》；
13. 《开平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》；
14. 项目相关会议纪要和规划资料；
15. 项目收集到的相关职能部门意见、背景资料等。

## 第二章 项目交易结构

### 2.1 有偿使用范围

本项目有偿使用范围包括：在指定范围建设运营共 8097 个停车泊位（包含政府在管车位 3319 个和拟建车位 4778 个），增加路侧停车电子收费前端；其中翠山湖工业区路侧停车 3394 个停车泊位，含一类路段车位 651 个，二类路段车位 1351 个，三类路段车位 1392 个；并划分 350 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 169 个，慢充充电桩 12 个，以及变配电等配套设施；水口镇路侧停车 4703 个，含一类路段车位 838 个，二类路段车位 2459 个，三类路段车位 1406 个；并划分 484 个车位进行充电桩布设，共建设快充充电桩数量 234 个，慢充充电桩 16 个，以及变配电等配套设施。同时对因本项目造成的停车泊位周边损坏路面进行修复，支持因本项目建设造成的道路路面及其附属设施建设、改造。

### 翠山湖项目停车泊位及充电桩一览表

表 2.1-1

序号	路段名称	区域	停车分区	建设情况	泊位数
1	美逸卫浴	翠山湖工业区	三类	新建	131
2	环叠西路	翠山湖工业区	二类	新建	450
3	城西一路	翠山湖工业区	三类	新建	329
4	西湖一路	翠山湖工业区	一类	新建	212
5	城南四路	翠山湖工业区	三类	新建	52
6	广场北路	翠山湖工业区	二类	新建	396
7	翠湖二路	翠山湖工业区	一类	原有	108
8	城东三路	翠山湖工业区	三类	新建	95
9	城南三路	翠山湖工业区	二类	新建	170
10	环翠东路	翠山湖工业区	二类	新建	335
11	城南二路	翠山湖工业区	三类	新建	254
12	城南一路	翠山湖工业区	三类	新建	204
13	环翠西路	翠山湖工业区	三类	新建	175
14	西湖三路	翠山湖工业区	三类	新建	98
15	翠山湖员工村东侧	翠山湖工业区	一类	已建	167
16	叠翠大道	翠山湖工业区	一类	新建	164
17	城东一路	翠山湖工业区	三类	新建	54
合计					3394

序号	路段名称	充电车位数 (个)	快充桩 (个)	慢充桩 (个)
1	城西一路	240	117	6
2	环翠东路	110	52	6
合计		<b>350</b>	<b>169</b>	<b>12</b>

### 水口镇项目停车泊位及充电桩一览表

表 2.1-2

序号	路段名称	停车分区	建设情况	泊位数
1	大福西路	一类	已建	136
2	大福中路	二类	已建	192
3	东埠路	一类	已建	165
4	观中路	一类	已建	90
5	永福路	二类	已建	87
6	华龙路	二类	已建	52
7	乐安路	一类	已建	260
8	紫薇路	二类	已建	70
9	龙德二路	二类	已建	86
10	新华路	二类	已建	179

开平市翠山湖产业转移工业园及水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目实施  
方案

序号	路段名称	停车分区	建设情况	泊位数
11	新濠华庭周边	二类	已建	184
12	新兴路	一类	已建	75
13	利民路	二类	新建	15
14	大新路	二类	已建	50
15	大宁路	一类	已建	53
16	大兴路	一类	已建	9
17	大福东路	二类	已建	196
18	东埠路-西段	二类	新建	45
19	东埠路-东段	二类	已建	129
20	展贸北路	一类	新建	12
21	展贸中路	一类	已建	32
22	展贸南路	一类	已建	6
23	蟠龙路	三类	新建	100
24	新市西路	三类	新建	15
25	丰田路	三类	新建	30
26	龙田路	二类	已建	64
27	中兴路	三类	已建	30
28	维新路	三类	已建	22
29	中山西路	三类	新建	22
30	沿江路	二类	已建	111
31	第四工业区道路 1	三类	新建	342
32	第四工业区道路 2	三类	已建	100
33	太和路	三类	新建	83
34	民乐路北段	三类	新建	71
35	合龙路	三类	新建	60
36	外环北路东段	二类	已建	115
37	外环北路西段	二类	新建	81
38	内环西路	二类	新建	466
39	华阳路	二类	新建	206
40	民乐路南段	二类	新建	131
41	中山西路-西段	三类	新建	75
42	第二工业区 4 路	三类	新建	43
43	水暖城中兴路	三类	新建	106
44	东昌路	三类	新建	117
45	第三工业区 2 路	三类	新建	190
合计				4703

序号	路段名称	充电车位数 (个)	快充桩 (个)	慢充桩 (个)
1	东埠路	165	81	3
2	东埠路-西段	45	21	3
3	东埠路-东段	129	63	3
4	展贸北路	12	5	2
5	展贸中路	16	7	2

序号	路段名称	充电车位数 (个)	快充桩 (个)	慢充桩 (个)
6	展贸南路	6	3	0
7	沿江路	111	54	3
合计		<b>484</b>	<b>234</b>	<b>16</b>

## 2.2 项目交易结构概述

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用有偿使用的运作方式。

## 2.3 项目回报机制

本项目提供的公共产品是具有营业收入的停车位及充电桩，该类资产本身具有较好的经营收益，并且在一定时期内能够回收项目投资，其回报机制为“使用者付费”。

## 2.4 有偿使用期满的终止

项目所有资产合同期满后，由有偿使用者向项目实施机构无偿、完好移交。至此，有偿使用者完全退出，项目所有权益归属政府方。

## 2.5 政府承诺和保障

### 2.5.1 有偿使用权保障

项目实施机构承诺，将约定范围内的停车位（含充电车位）公共资源提供给有偿使用者使用。如因非本级政府可控的法律、行政法规、行政规章、地方性法规、规章或上级政府的政策性规定发生变更或其他不可抗力，导致在使用范围内提供的车位数量产生较大变动的，届时双方协商解决。

### 2.5.2 解除权利负担

项目实施机构承诺在有偿使用者支付有偿使用权价格之前解除全部有偿使用权范围内资产和权利所设定的任何权利负担，包括但不限

于收费权质押担保、有形资产抵押担保及其他任何种类的担保权益或其他权利、主张或利益，并向有偿使用者提供解除上述所设定的权利负担的相关凭证供有偿使用者审核确认。

项目实施机构承诺保证有偿使用权涉及资产建设手续完整合法。

### 2.5.3 有偿使用权移交

有偿使用协议签署后项目实施机构向有偿使用者书面移交约定数量的停车位（含建设场地），对于新建车位以及充电桩可以在约定时间内移交建设场地。

## 2.6 相关配套安排

本项目有偿使用者在完成有偿使用权移交后，按原用途使用移交资产（市政道路路内停车泊位及政府投资的公共停车场）的土地。

未经政府方同意，有偿使用者不得以转租、转让的方式处置其所取得的土地相关权益。

## 第三章 合同体系

项目合同体系的核心为有偿使用协议。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。

### 3.1 有偿使用协议基本要点

合同主体：本项目有偿使用协议由实施机构与有偿使用者两方签署。

有偿使用范围：详见 2.1。

有偿使用权：指开平市翠山湖产业转移工业园公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目、开平市水口镇公共区域停车泊位与新能源汽车充电基础设施有偿使用项目的有偿使用权。

### 3.2 项目用地

本项目设施占用场地由政府方提供给有偿使用者用于项目建设运营使用，不涉及产权转移，有偿使用者仅有使用权。项目合作期内产权不发生转移，待合作期满后，项目有偿使用权及相关设施移交给政府方。有偿使用者不得以转租、转让的方式处置其所取得的土地相关权益。

### 3.3 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有偿使用者承担，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。

### 3.4 付费机制

#### 1. 价格标准

根据《广东省定价目录》（2022年版）、《江门市机动车停放服务收费管理实施细则》（江发改价格〔2023〕14号）等，依法规划和设置的道路停车设施的机动车停放服务收费实行政府指导价或政府定价管理。本项目收费标准按照《关于开平市城区路边停车收费标准的复函》（开发改函〔2022〕79号）规定执行。

#### 开平市城区路边停车收费标准

开发改函〔2022〕79号

#### 关于开平市城区路边停车收费标准的复函

开平市城市管理和综合执法局：

根据《广东省定价目录（2022年版）》和《江门市发展和改革委员会关于印发〈江门市机动车停放服务收费管理实施细则〉的通知》（江发改费管〔2017〕1302号）的规定，结合《开平市城区智慧停车项目实施方案》，经市人民政府同意，现函复我市城区路边停车收费标准如下：

##### 一、收费范围

开平市城区路边划定的停车位，通过分路段（一类、二类、三类）实施收费，为保障停车需求变化，各类路段每年可结合智慧停车引导系统收集的车位周转率数据及其他方面情况进行适当调整。

##### 二、收费标准

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

## 2. 停车收费调价方式

根据《广东省定价目录》（2022年版）、《江门市机动车停放服务收费管理实施细则》（江发改价格〔2023〕14号）等，具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停放设施服务收费实行政府定价或政府指导价管理。市发展改革部门是机动车停车服务收费的行政主管部门，负责制定、调整机动车停放服务收费标准。发改部门按政府定价或政府指导价有关程序进行价格成本调查或成本监审，就制定或调整价格的必要性、可行性和合理性广泛听取社会意见，制定、调整价格的决定应当向社会公布。

因有关法律、地方政府优惠政策、税收政策、行业标准、人工物价等造成经营成本发生较大变动时，有偿使用者可向甲方提供变化的依据、分析报告和调整方案建议函，双方进行研究、论证，制订调整方案，并履行有关定价程序后，报有关行政主管部门审定、批准，在履行批准程序后实施。

## 3.5 竞投保证金

为了降低委托方的合同风险，确保竞投人有能力履行合同规定的义务和条款，防止竞投人在竞得后无故放弃合同或者不按要求签订合同，本项目须在项目公开交易环节中设置竞投保证金。

## 3.6 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、有偿使用者违约等情况下政府方合理介入的权利。

### 3.7 有偿使用期限届满后资产处置方式

1. 有偿使用期满，有偿使用者应按照协议约定将项目设施（含为项目设施正常运营所必须的各类项目设施、设备、各信息系统、维护手册等）无偿移交给实施机构或政府指定其他机构。有偿使用者应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

2. 有偿使用者应确保设备完好率达到国家、广东省、开平市相关标准，构筑物不存在重大破损，通过性能测试。有偿使用者须确保通过恢复性修理使本项目全部设施在移交日的情况符合合同约定标准，保证项目设施的正常运行。如发现存在缺陷的，则有偿使用者应及时修复。如任一方对是否达到移交标准有异议的，则由移交委员会聘请第三方机构进行评定。

## 第四章 有偿使用者选择

### 4.1 有偿使用者选择方式

#### 4.1.1 常用选择方式及适用范围

根据《江门市公共资源有偿使用管理办法（试行）》第十四条：  
“公共资源有偿使用项目应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖、挂牌等竞价交易方式，对公共资源实行有偿使用。对不具备公平竞争条件实行有偿使用的公共资源，经市政府批准后可以按照国家有关规定执行。”

本项目采用上网竞价方式选择有偿使用者。

### 4.2 本项目竞投人条件及标的价格

#### 4.2.1 竞投人条件

1.竞投人须为中华人民共和国境内外的法人和其他组织，国家法律、法规、规章另有规定的除外；

2.在国家企业信用信息公示系统（或信用中国）被列入失信企业名单被列入严重违法名单的企业不得参加竞投；

3.被列入经营异常名录（存在重大经营风险）的企业不得参与竞投。

本交易项目只接受网上竞投申请，申请网站为广东省公共资源交易平台（江门市）——江门市公共资源交易中心开平分中心。

符合参加上网竞价条件的竞投人，成功报名并按公告要求缴纳竞投保证金后方可获得交易资格。

#### 4.2.2 标的价格

根据后续资产评估结果确定。