

附件 1

英德市城区公共停车场及市政道路路内 停车泊位有偿使用（征求意见稿）

出 让 方 案

项目实施单位：英德市城市管理和综合执法局

方案编制单位：贵州泽世工程咨询有限公司

二〇二六 年 7 月

目 录

一、 项目概况	1
2.1 项目名称	1
2.2 项目类别	1
2.3 项目地点	1
2.4 实施机构	1
2.5 有偿使用期限	2
2.6 有偿使用标的评估价值	2
2.7 项目实施内容	2
2.8 有偿使用范围	5
二、 编制依据及原则	5
2.1 编制依据	5
2.2 编制原则	7
三、 有偿使用缘由	8
3.1 有偿使用的背景	8
3.2 车位分布	9
3.3 存在问题	9
3.4 出让原因	10
四、 项目运作方式	11
4.1 有偿使用方式	11
4.2 项目回报机制	11
4.3 有偿使用期满的终止	12
4.4 政府承诺和保障	12
4.5 交易流程	13
五、 有偿使用者应当具备的条件	15
5.1 主体要求	15
5.2 财务要求	15
5.3 法律要求	15

六、 有偿使用出让资产概况	16
6.1 资产地点	16
6.2 资产标的物规模	16
七、 有偿使用价值评估	18
八、 有偿使用合同体系	19
8.1 有偿使用	19
8.2 实施机构的主要权利和义务	19
8.3 有偿使用者的主要权利和义务	19
8.4 付费机制	20
8.5 土地使用权	22
8.6 运营和维护	22
8.7 环境保护责任	23
8.8 有偿使用期满时项目设施的移交	23
8.9 提前终止	24
8.10 转让	24
8.11 争议解决	25
九、 政府承诺和保障以及届满后处置方式	25
9.1 政府承诺和保障	25
9.2 有偿使用期届满后资产处置方式	26
9.3 有偿使用者退出	30
9.4 有偿使用者清算	31
十、 应当明确的其他事项	31
10.1 有偿使用内容变更	31
10.2 有偿使用质押	31
10.3 有偿使用提前终止	32
10.4 有偿使用处置	32

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用出让方案（征求意见稿）

一、项目概况

2.1 项目名称

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用项目（下称“项目”或“本项目”）。

2.2 项目类别

存量项目，市政公共资源有偿使用，转让-运营-移交。

2.3 项目地点

本项目实施地点为广东省清远市英德市中心城区。

英德市中心城区经相关部门规划认定的81条道路5029个路侧停车泊位、5个封闭停车场380个停车位，共5409个停车位。

2.4 实施机构

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》(财税〔2016〕116号)第十一条，市政公共资源管理部门会同财政部门，依照相关法律法规和国家有关规定，组织实施本行政区域内市政公共资源有偿使用管理工作。

英德市城市管理和综合执法局作为实施机构，负责本项目组织实施和各项具体工作的安排、调度；负责通过公开挂牌、招标、拍卖等方式选取受让方，签订市政公共资源有偿使用协议；负责项目建设、运营的管控；负责建设期及运营期的监管、绩效考核组织牵头工作；负责项目移交时的组织工作等。

2.5 有偿使用期限

项目停车位有偿使用期限为20年。

2.6 有偿使用标的评估价值

项目有偿使用标的评估价值根据后续资产评估结果确定。

2.7 项目实施内容

本项目实施内容包括英德市中心城区经相关部门规划认定的81条道路5029个路侧停车泊位、5个封闭停车场380个停车位，共5409个停车位，以及车位配套的智能化设施设备。

英德市中心城区现有5409个停车位可通过资产评估确定有偿使用经营权转让价款底价，通过公开方式进行招拍挂交易，由摘牌中标方支付转让价款，中标方与项目实施机构签订《有偿使用协议》，授予中标方对本项目的有偿使用权：按照有偿使用协议要求在有偿使用期内享用经营权。现阶段停车位如下：

道路停车泊位一览表

序号	类型	路段名称	泊位数 (个)	配套设施
----	----	------	------------	------

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用出让方案

1	路侧泊位	八中南路	20	地磁
2	路侧泊位	百花路	94	高位视频
3	路侧泊位	百花路二巷	17	地磁
4	路侧泊位	百花路一巷	14	地磁
5	路侧泊位	碧桂路	65	高位视频、地磁
6	路侧泊位	碧湖庭周边	40	低位视频
7	路侧泊位	滨江公园	25	低位视频
8	路侧泊位	茶趣路	8	低位视频
9	路侧泊位	茶园南路	35	高位视频
10	路侧泊位	茶园中路	115	地磁
11	路侧泊位	茶园中路 2	111	高位视频
12	路侧泊位	朝阳东街	73	地磁
13	路侧泊位	城西公园	41	低位视频
14	路侧泊位	城西客运站	19	地磁
15	路侧泊位	德海路	49	高位视频
16	路侧泊位	翡翠银湾（人行道）	7	低位视频
17	路侧泊位	峰光北十二巷	8	地磁
18	路侧泊位	峰光路	169	低位视频
19	路侧泊位	峰光路北大巷	34	地磁
20	路侧泊位	峰光路西段 1	51	高位视频
21	路侧泊位	峰光路西段 2	165	低位视频、地磁
22	路侧泊位	凤凰路	21	地磁
23	路侧泊位	富利西巷	41	高位视频
24	路侧泊位	富强东路	112	高位视频、低位视频
25	路侧泊位	富强路	98	高位视频、低位视频
26	路侧泊位	光明路东段	27	高位视频
27	路侧泊位	光明路西段	76	高位视频
28	路侧泊位	和平北路	56	低位视频
29	路侧泊位	和平南路	117	高位视频、地磁
30	路侧泊位	环城东路	18	高位视频
31	路侧泊位	环秀北路	50	地磁
32	路侧泊位	环秀西路	70	地磁
33	路侧泊位	环秀西路（1）	49	地磁
34	路侧泊位	环秀西路（2）	92	地磁
35	路侧泊位	环秀西路（3）	33	地磁
36	路侧泊位	建设路	159	高位视频
37	路侧泊位	建设西街	27	地磁
38	路侧泊位	教育路	116	高位视频
39	路侧泊位	教育路西段 1	79	高位视频、地磁
40	路侧泊位	教育路西段 2	77	高位视频、地磁

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用出让方案

41	路侧泊位	教育西路（永顺嘉园小区）	64	低位视频
42	路侧泊位	金子山大道	84	地磁
43	路侧泊位	锦光街	22	地磁
44	路侧泊位	景园路	52	低位视频
45	路侧泊位	君玉街	38	地磁
46	路侧泊位	利民路	82	高位视频、低位视频
47	路侧泊位	楼船中路	33	高位视频
48	路侧泊位	帽子峰三号路	39	高位视频
49	路侧泊位	帽子峰四号路	21	低位视频
50	路侧泊位	帽子峰五号路	20	高位视频
51	路侧泊位	梅花北路	125	高位视频
52	路侧泊位	梅花路	81	高位视频
53	路侧泊位	梅花路十三巷	13	地磁
54	路侧泊位	桥西路	100	高位视频
55	路侧泊位	桥西路 2	46	高位视频
56	路侧泊位	人民广场	15	高位视频
57	路侧泊位	人民医院	126	高位视频
58	路侧泊位	仁兴路	96	高位视频
59	路侧泊位	水利街	19	地磁
60	路侧泊位	铁汉路	30	地磁
61	路侧泊位	团结路	16	低位视频
62	路侧泊位	文化街	49	高位视频
63	路侧泊位	西岸滨江路	147	地磁
64	路侧泊位	仙水北路	13	低位视频
65	路侧泊位	仙水南路	126	高位视频
66	路侧泊位	仙水中路	142	高位视频、低位视频
67	路侧泊位	仙水中路（仙水湖侧）	28	地磁
68	路侧泊位	幸福路	25	地磁
69	路侧泊位	洋塘路	28	地磁
70	路侧泊位	洋塘西路	9	地磁
71	路侧泊位	英州大道	187	高位视频
72	路侧泊位	英州大道人行道	144	地磁
73	路侧泊位	育峰街	33	地磁
74	路侧泊位	裕光路	112	高位视频、低位视频
75	路侧泊位	月桂路	48	高位视频
76	路侧泊位	云岭路	21	高位视频
77	路侧泊位	长堤路	0	高位视频
78	路侧泊位	长线街	36	地磁
79	路侧泊位	湏桂路	52	高位视频
80	路侧泊位	湏阳西路	155	地磁

81	路侧泊位	浚阳中路	74	地磁
		小计	5029	

停车场一览表

序号	类型	停车场名称	车位数 (个)	配套设施
1	封闭停车场	国防教育主题公园停车场	94	停车场道闸
2	封闭停车场	龙山公园停车场	15	停车场道闸
3	封闭停车场	湿地公园停车场	89	停车场道闸
4	封闭停车场	体育馆(足球场)停车场	55	停车场道闸
5	封闭停车场	月桂湖停车场	127	停车场道闸
		小计	380	

2.8 有偿使用范围

有偿使用区域内的停车位以及车位配套的智能化设施设备运营维护服务，并获得停车服务费收入。

二、编制依据及原则

2.1 编制依据

1、主要法律法规

《中华人民共和国公司法》(主席令第8号);

《中华人民共和国招标投标法》(主席令第21号);

《中华人民共和国政府采购法》(主席令第68号);

《中华人民共和国土地管理法》(主席令第28号);

《中华人民共和国企业所得税法》(主席令第63号);

《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号);

《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号);

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第613号）；

《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令第658号）；

《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

《行政事业性国有资产管理条例》（国令第738号）。

2、主要政策文件

《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》（国发〔2014〕60号）；

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日）；

《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）

《企业国有资产交易监督管理办法》

《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）

《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）

《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）

《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）

《基础设施和公用事业有偿使用管理办法》（国家发展和改革委员会财政部住房和城乡建设部交通运输部水利部中国人民银行令第25号）；

《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令87号）

《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）；

《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；

《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〔2019〕26号）。

《财政部税务总局关于完善资源综合利用增值税政策的公告》（2021年第40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）

3、主要前期文件

《资产评估报告》；

其他项目资料。

2.2 编制原则

- 1、严格执行国家法律、法规、规章和政策规定；
- 2、转变政府职能，强化政府与社会资本协商合作；
- 3、保护各方合法权益，保证有偿使用持续性和稳定性，确保国有资产不流失；

4、兼顾经营性和公益性平衡，维护公共利益；

5、发挥社会资本融资、专业、技术和管理优势，提高公共服务质量效率。

三、有偿使用缘由

3.1 有偿使用的背景

2022年国务院办公厅印发《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号文中要求进一步盘活存量资产、扩大有效投资。“重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等”，“挖掘闲置低效资产价值。《中华人民共和国道路交通安全法》及实施条例明确由城市人民政府有关部门，在保障道路交通安全、畅通的前提下，根据道路条件、交通流量等实际情况来设置、施划道路停车位。为道路停车管理提供了基础法律依据。《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）规定资源相对稀缺、不能充分提供的市政公共资源可以有偿使用，道路停车泊位作为稀缺公共资源，适用“谁使用、谁付费”原则，为收费提供了财政政策依据。

市政道路路侧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，促城市静态交通治理，对缓解交通拥堵，解决停车难、乱的问题。

题有一定的促进作用。有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义。

3.2 车位分布



3.3 存在问题

- 1、公共停车泊位职能发生了偏差
公共停车泊位服务对象应以短时停车为主，但实际上由于公共停车泊位车辆停放时间长，车辆过多反过来加重了道路拥堵，秩序较差。
- 2、公共停车泊位周转率不高
公共停车泊位平均停放时间普遍过长，泊位的周转率低，有些停车位日周转次数不到1次，更甚者出现几个月“不挪窝”的僵尸车。公共停车泊位资源被过度利用。

3、在商业街、学校门口、政府单位等附近停车位紧缺，车辆随意乱停，严重影响居民和师生出行安全。

4、未形成“全市一张网”

室内停车场、部分国有停车场、公园及医院等公共停车场尚未并网，导致车主感知上是“零散点位”，不是统一城市停车系统。

3.4 出让原因

一是道路空间是有限的，尤其在机动车保有量激增的背景下，停车位供给远小于需求，使得路内停车位成为一种稀缺资源。如果公共资源完全免费，必然导致过度使用。无偿占用会使泊位被“僵尸车”、周边商户私人长期霸占，真正有短时停车需求的车主反而一位难求。有偿使用通过价格杠杆，能有效筛选出最迫切的需求，提升泊位周转率。

二是能有效降低政府自身隐性风险，避免不必要的管理维护支出，降低政府负债水平；

三是企业上缴的特许经营费或收入分成，能直接增加地方财政收入，并可规定专项用于城市交通设施改善，形成良性循环；

四是专业的停车运营企业在技术应用、数据分析、线上支付和客户服务方面，比政府部门更具效率和创新动力，能更快速响应市场变化。

五是企业将停车数据对接到政府的“城市大脑”或交通管理平台，打通全市停车一张网。这些实时的泊位、支付、周转率数据，是城市进行交通拥堵治理、规划决策的宝贵资源。

综上所述，通过停车位及配套设施的有偿使用出让，再由经营权取得者对其进行改造后运营管理，能使此部分资产高效正常运行，以达到减轻英德市的财政压力、提升资产利用率的目的，有利于英德市社会发展。故由英德市政府牵头、英德市城市管理和综合执法局主导制定了本方案。

四、项目运作方式

4.1 有偿使用方式

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

1、项目实施机构将本项目市政公共资源有偿使用经营权授予给受让方，由受让方向政府指定单位支付市政公共资源有偿使用经营权使用费。

2、受让方获得开发和运营英德市中心城区公共道路停车泊位的市政公共资源有偿使用经营权后，对项目进行智能化升级改造，通过项目运营取得经营收入。

3、项目市政公共资源有偿使用期满后，受让方将项目无偿、完好地移交给实施机构或政府指定部门。

4.2 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，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”。

4.3 有偿使用期满的终止

项目目标的资产合同期满后，由有偿使用者向本项目实施机构无偿、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。

4.4 政府承诺和保障

2.4.1 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公共资源及配套设施设备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。

2.4.2 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。

2.4.3 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、停车场场地，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。

4.5 交易流程

根据《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委财政部第32号令)《公共资源交易平台管理暂行办法》《广东省公共资源交易监督管理办法》等法规、文件规定，国有产权交易原则上进场公开进行。

(1) 信息公告

出让方应当根据出让标的情况合理确定转让底价和转让信息公告期，转让底价高于1000万元的资产转让项目，信息公告期应不少于20日。公告内容包括但不限于：

- 1) 出让标的基本情况；
- 2) 出让标的企业的股东结构；
- 3) 产权出让行为的决策及批准情况；
- 4) 出让标的企业最近一个年度审计报告和最近一期财务报表中的主要财务指标数据，包括但不限于资产总额、负债总额、所有者权益、营业收入、净利润等(转让参股权的，披露最近一个年度审计报告中的相应数据)；
- 5) 受让方资格条件(适用于对受让方有特殊要求的情形)；
- 6) 交易条件、转让底价；
- 7) 企业管理层是否参与受让， 有限责任公司原股东是否放弃优先受让权；

8) 竞价方式，受让方选择的相关评判标准；

9) 其他需要披露的事项。

(2) 报名、缴纳保证金

登陆公共资源交易平台点击“注册新用户”进行信息入库注册；

信息入库核验通过后，办理 CA 数字证书；

通过数字证书登录平台，按公告时间进行报名，并使用在广东省统一注册平台登记的银行卡账户一次性足额交纳保证金(退还由转让单位发起指令，未竞得人在交易结束后退还，竞得人在签订协议后退还)。

(3) 竞价(网络竞价)

1)在交易系统成功进行网上报名并交纳保证金后，可进行网上报价和查看当前最高报价，意向竞买人无需到现场办理。网上竞价在竞价期限内采用起始价加增价幅度正整数递增报价，后一报价应高于前一报价，竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。

2)自由竞价时间为60分钟；在自由竞价截止后5分钟内，有竞价人报价，系统自动延长竞价时间5分钟。若在延长的5分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。若在延长的5分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新5分钟倒计时，直至5分钟倒计时间内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

(4) 签约

受让方确定后，转让方与受让方应当签订资产交易合同。

付款方式(以公告为准): 资产出让价款原则上自合同生效之日起5个工作日内一次性付清。金额较大、一次付清确有困难的, 可以采取分期付款方式。采用分期付款方式的, 首期付款不得低于总价款的30%, 并在合同生效之日起5个工作日内支付; 其余款项应当提供转让方认可的合法有效担保, 并按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息, 付款期限不得超过1年。

(5) 交易结果公告

合同生效后进行公告, 公告期不少于3个工作日。

(6) 办理交易凭证

合同生效, 并且受让方按照合同约定支付交易价款后, 产权交易机构应当及时为交易双方出具交易凭证。

五、有偿使用者应当具备的条件

5.1 主体要求

1、在中华人民共和国境内(不含香港、澳门及台湾地区)注册, 具有独立法人资格的企业;

5.2 财务要求

投标人应具有良好的财务状况, 且具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度, 没有重大违法活动。

5.3 法律要求

投标人没有出现过任何直接由于经营者的过失或疏忽, 而在任何大型合同中严重违约、被逐出现场或被解除协议的情况; 不是无力清

偿债务者、没有处于受监管状态、没有破产或停业清理或清算，其资产或业务没有处于被法院查封、冻结或采取其他强制措施的状态，其经营活动没有被中止,并且没有因上述事件而成为法律诉讼中的对象。

六、有偿使用出让资产概况

6.1 资产地点

本次出让的有偿使用资产位于广东省清远市英德市中心城区。

英德市中心城区经相关部门规划认定的81条道路5029个路测停车泊位、5个封闭停车场380个停车位，共5409个停车位。

6.2 资产标的物规模

英德市中心城区现有5409个停车位，现阶段停车位如下：

道路停车泊位一览表

序号	类型	路段名称	泊位数 (个)	配套设施
1	路侧泊位	八中南路	20	地磁
2	路侧泊位	百花路	94	高位视频
3	路侧泊位	百花路二巷	17	地磁
4	路侧泊位	百花路一巷	14	地磁
5	路侧泊位	碧桂路	65	高位视频、地磁
6	路侧泊位	碧湖庭周边	40	低位视频
7	路侧泊位	滨江公园	25	低位视频
8	路侧泊位	茶趣路	8	低位视频
9	路侧泊位	茶园南路	35	高位视频
10	路侧泊位	茶园中路	115	地磁
11	路侧泊位	茶园中路 2	111	高位视频
12	路侧泊位	朝阳东街	73	地磁
13	路侧泊位	城西公园	41	低位视频
14	路侧泊位	城西客运站	19	地磁
15	路侧泊位	德海路	49	高位视频

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用出让方案

16	路侧泊位	翡翠银湾（人行道）	7	低位视频
17	路侧泊位	峰光北十二巷	8	地磁
18	路侧泊位	峰光路	169	低位视频
19	路侧泊位	峰光路北大巷	34	地磁
20	路侧泊位	峰光路西段 1	51	高位视频
21	路侧泊位	峰光路西段 2	165	低位视频、地磁
22	路侧泊位	凤凰路	21	地磁
23	路侧泊位	富利西巷	41	高位视频
24	路侧泊位	富强东路	112	高位视频、低位视频
25	路侧泊位	富强路	98	高位视频、低位视频
26	路侧泊位	光明路东段	27	高位视频
27	路侧泊位	光明路西段	76	高位视频
28	路侧泊位	和平北路	56	低位视频
29	路侧泊位	和平南路	117	高位视频、地磁
30	路侧泊位	环城东路	18	高位视频
31	路侧泊位	环秀北路	50	地磁
32	路侧泊位	环秀西路	70	地磁
33	路侧泊位	环秀西路（1）	49	地磁
34	路侧泊位	环秀西路（2）	92	地磁
35	路侧泊位	环秀西路（3）	33	地磁
36	路侧泊位	建设路	159	高位视频
37	路侧泊位	建设西街	27	地磁
38	路侧泊位	教育路	116	高位视频
39	路侧泊位	教育路西段 1	79	高位视频、地磁
40	路侧泊位	教育路西段 2	77	高位视频、地磁
41	路侧泊位	教育西路（永顺嘉园小区）	64	低位视频
42	路侧泊位	金子山大道	84	地磁
43	路侧泊位	锦光街	22	地磁
44	路侧泊位	景园路	52	低位视频
45	路侧泊位	君玉街	38	地磁
46	路侧泊位	利民路	82	高位视频、低位视频
47	路侧泊位	楼船中路	33	高位视频
48	路侧泊位	帽子峰三号路	39	高位视频
49	路侧泊位	帽子峰四号路	21	低位视频
50	路侧泊位	帽子峰五号路	20	高位视频
51	路侧泊位	梅花北路	125	高位视频
52	路侧泊位	梅花路	81	高位视频
53	路侧泊位	梅花路十三巷	13	地磁
54	路侧泊位	桥西路	100	高位视频
55	路侧泊位	桥西路 2	46	高位视频

英德市城区公共停车场及市政道路路内停车泊位有偿使用出让方案

56	路侧泊位	人民广场	15	高位视频
57	路侧泊位	人民医院	126	高位视频
58	路侧泊位	仁兴路	96	高位视频
59	路侧泊位	水利街	19	地磁
60	路侧泊位	铁汉路	30	地磁
61	路侧泊位	团结路	16	低位视频
62	路侧泊位	文化街	49	高位视频
63	路侧泊位	西岸滨江路	147	地磁
64	路侧泊位	仙水北路	13	低位视频
65	路侧泊位	仙水南路	126	高位视频
66	路侧泊位	仙水中路	142	高位视频、低位视频
67	路侧泊位	仙水中路（仙水湖侧）	28	地磁
68	路侧泊位	幸福路	25	地磁
69	路侧泊位	洋塘路	28	地磁
70	路侧泊位	洋塘西路	9	地磁
71	路侧泊位	英州大道	187	高位视频
72	路侧泊位	英州大道人行道	144	地磁
73	路侧泊位	育峰街	33	地磁
74	路侧泊位	裕光路	112	高位视频、低位视频
75	路侧泊位	月桂路	48	高位视频
76	路侧泊位	云岭路	21	高位视频
77	路侧泊位	长堤路	0	高位视频
78	路侧泊位	长线街	36	地磁
79	路侧泊位	湏桂路	52	高位视频
80	路侧泊位	湏阳西路	155	地磁
81	路侧泊位	湏阳中路	74	地磁
		小计	5029	

停车场一览表

序号	类型	停车场名称	车位数 (个)	配套设备
1	封闭停车场	国防教育主题公园停车场	94	停车场道闸
2	封闭停车场	龙山公园停车场	15	停车场道闸
3	封闭停车场	湿地公园停车场	89	停车场道闸
4	封闭停车场	体育馆（足球场）停车场	55	停车场道闸
5	封闭停车场	月桂湖停车场	127	停车场道闸
		小计	380	

七、有偿使用价值评估

项目有偿使用标的评估价值根据后续资产评估结果确定。

八、有偿使用合同体系

8.1 有偿使用

英德市城市管理和综合执法局会与有偿使用者签署有偿使用协议，并授予有偿使用者以下有偿使用：在有偿使用期内，在有偿使用期限和经营区域范围内向服务用户收取费用的权利。

8.2 实施机构的主要权利和义务

（1）监督有偿使用者向有偿使用区域内用户提供符合标准合法合理的服务。

（2）同意在有偿使用期限内不再批准任何个人和企业进入授权有偿使用区域从事与本次授权范围冲突的业务，确保有偿使用者在授权范围内独家经营。

（3）负责协调有偿使用者与相关部门及当地群众的工作关系。

（4）协助有偿使用者办理项目融资事宜。

（5）监督并协助有偿使用者按进度完成项目建设工作，协助有偿使用者办理项目建设手续、经营所需的部门手续并提供方便及相关优惠政策。

8.3 有偿使用者的主要权利和义务

（1）有偿使用者在经营期内享用经营权。

(2) 有偿使用者负责项目的融资、建设、经营以及设施设备的管理、维护，承担各种费用、责任（包括安全责任）及风险。

此外，有偿使用者应行使法律、法规、当地政府的政策和文件及有偿使用合同赋予的其他权利并履行规定的其他义务。

8.4 付费机制

1. 价格标准

根据《广东省定价目录》(2022年版)、《英德市中心城区道路智能停车收费标准方案》(英发改[2022]87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《英德市中心城区道路智能停车收费标准方案》(英发改[2022]87号)规定执行。

收费时段		计费单位	收费标准
8:00-22:00	30分钟内(含)	辆/位/次/元	免费
	超过半小时后至22:00	每小时	2元
晚上22:00至 次日8:00)	30分钟内(含)	辆/位/次/元	免费
	超过30分钟至次日8:00	每小时	1元 (封顶5元)
备注： 1. 停放时间超过二十四小时的按上述标准累加收费； 2. 进入停车位停车不超过30分钟(含30分钟)免收费，超过免费时段未出场的，计费时间从入场时起算； 3. 大车、超大型车按实际占用停车位个数收费； 4. 军警车辆、实施救助的医院救护车及市政和抢修车辆免费。 5. 法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆免费。 6. 所有路段白天每小时收费2元，不鼓励车辆长时间停放，有利于停车位流转。			

2、停车收费调价方式

根据《广东省定价目录》(2022年版)、《英德市中心城区道路智能停车收费标准方案》(英发改[2022]87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、收费结算

此次涉及出让标的资产后续运营中产生的停车服务收入为有偿使用者通过向英德市城市管理和综合执法局购买有偿使用后所得的经营收入。原则同意由取得本项目有偿使用的有偿使用者统一收取停车服务费。

8.5 土地使用权

本项目不涉及新建,项目资产的产权不发生转移,不涉及用地审批。在有偿使用期内,有偿使用者不得擅自转让、出租、抵押土地使用权或者改变土地用途。

8.6 运营和维护

(1) 商业试运营和商业运营

工程完工后,中标人应组织进行商业试运营,商业试运营不得少于60日,并在合理时间内向英德市交通行政主管部门申请并通过验收,并向有关政府部门申请并通过项目工程竣工验收。通过验收和竣工验收并满足有偿使用协议规定的其他条件后,中标人方可开始正式商业运营。

（2）运营管理

在整个运营期内，中标人应根据有偿使用合同的规定，自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护设施，确保项目的正常运营。

（3）项目监管

在运营期内，英德市城市管理和综合执法局将根据有偿使用合同对停车服务进行监管，并行使其法定职权。

8.7 环境保护责任

在市政公共资源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。

8.8 有偿使用期满时项目设施的移交

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、各类信息系统、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、英德市相关标准，设施设备不存在重大破损，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。

3、在移交前，有偿使用者与实施机构应成立移交工作小组，就移交的范围、移交小组工作程序、最后修复性大修、合同转移、技术转让、缺陷责任期、移交费用等事项达成一致。

8.9 提前终止

根据以下情况项目可提前终止：

有偿使用者发生严重违约事件时，实施机构有权发出终止协议的意向通知；

发生实施机构或其他政府部门严重违约事件时，有偿使用者有权发出终止协议的意向通知；

发生不可抗力时，有偿使用合同签订双方无法协商一致继续履行各自义务，双方有权向对方发出终止协议的意向通知；

项目其他协议提前终止，有偿使用合同自动提前终止。

8.10 转让

在有偿使用期内，未经有偿使用者事先书面同意，实施机构不得转让其本合同项下全部或部分的权利或义务。

在有偿使用期内，未经实施机构事先书面同意，有偿使用者在任何情况下不得转让或以其他方式转移本合同下的权利和义务，包括采取承包、托管、联营、租赁经营、信托等任何方式导致有偿使用者对本项目的实际控制权发生转移。

8.11 争议解决

当执行有偿使用合同时，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，任何一方均有权向项目所在地法院提起诉讼。

九、政府承诺和保障以及届满后处置方式

9.1 政府承诺和保障

1、项目整合管理

项目原权属机构协调项目设计地区各级机构，将有偿出让标的资产的管理、经营、收益权整合到有偿使用者。

2、审批手续安排

在项目有偿使用期限内，项目实施机构协助有偿使用者办理有关职能部门要求的各项与本项目有关的批准。

3、融资配合安排

政府对有偿使用者的融资给予必要及合理的配合和协助，但不提供任何形式的担保。

4、协助申报税收优惠政策

政府方可协助有偿使用者申报各项税收优惠政策。

5、按国家既定政策制定合理的收费标准。

9.2 有偿使用期届满后资产处置方式

1、移交日期

移交日拟为项目有偿使用期结束当日。

(1) 如因政府方原因或不可抗力原因在移交日未能完全移交项目的全部权利和权益，则有偿使用者可继续运营维护项目，政府方向有偿使用者支付延长期内的运营维护费用。

(2) 如因有偿使用者原因在移交日未能完全移交项目的全部权利和权益，有偿使用者出具延迟原因书面报告并承担因此给政府方带来的损失。

2、移交前准备

有偿使用期届满12个月前，实施机构、相关政府机构、有偿使用者成立移交委员会，移交委员会负责商定项目设施移交的详尽程序及最后恢复性大修、最后恢复性大修后的验收和将移交的建筑、设备、设施、物品和备品备件の詳細清单等。项目有偿使用期满前12个月为移交过渡期，在此期间，移交委员会有权参与有偿使用者/项目公司管理。

3、移交范围

在移交日，有偿使用者应向有偿使用者或其指定机构无偿移交项目全部权利和权益，包括：

- （1）项目所有建筑物、构筑物 and 设施；
- （2）与项目相关的由有偿使用者所有的机械、设备、装置、零部件、备品备件、以及其他动产；
- （3）政府方对有偿使用者无偿使用本项目所涉土地的授权以及与项目用地有关的其他权利；
- （4）所有尚未到期、按其性质可以转让的保证、保险和其他的协议利益；
- （5）与运营、维护相关的运营手册、运营记录报表、移交说明、设计图纸和文件等文件资料。

4、移交质量保证

在移交日期，有偿使用者应保证本项目：

- （1）设备设施功能完好，并能正常使用；
- （2）符合有偿使用协议中所规定的移交标准。

实施机构发现移交质量不合格后，向有偿使用者发出整改通知，上述通知最迟应在质保期结束前送达。收到该通知后，有偿使用者应尽快自费修正缺陷。如果有偿使用者在收到实施机构通知后30日内不能或拒绝修正缺陷，实施机构有权自行或请第三方修正上述缺陷。实施机构有权从移交维护保函中支取费用以补偿修正上述缺陷的支出，保函不足以支付恢复性大修费用的，实施机构有权向有偿使用者追偿。

在移交日12个月前对本工程进行一次计划内的恢复性全面大修，以确保项目设施在移交时能够良好地运转。此大修不迟于移交日之前3个月完成。大修标准：大修必须使所有设施、设备达到相关规范要求，所有设备工况良好，满足性能、工艺参数要求满足当时的国家标准。所有建筑物外观整洁，设施完好，结构无损坏。经政府验收后，按项目设施清单移交。

移交标准要求：实施机构组建项目移交工作组，根据项目合同约定给予有偿使用者确认移交情形和补偿方式，移交前半年，制定资产评估和性能测试方案。要求固定资产和设施完好、能正常运营、无设定抵押担保。政府或政府和社会资本联合聘请具有资质的中介机构对项目技术状况进行检测，并经工程质量监督机构认定后，方可作为移交依据。

5、移交费用

(1) 在移交日的12个月前，有偿使用者应当清理完毕所有债务，政府不承担有偿使用者在项目合作期内的任何债务或者负债（包括任何形式的抵押、质押、保证等担保）。

(2) 为确保移交后项目设施的运行质量，有偿使用者必须保证在项目合作期届满移交日时项目设施工作正常，项目设施质量保修期应不少于12个月。在质保期内发现有偿使用者造成设施设备有缺陷导致项目设施不能到达使用要求时，有偿使用者/项目公司需整改和维修,或由项目实施机构负责整改和维修，其费用由有偿使用者承担。

(3) 如办理移交手续产生需要缴纳的税费，由实施机构或政府指定机构、有偿使用者双方依法各自承担。

(4) 在项目实施机构或政府指定的机构完成移交接管前，有偿使用者应当按照合同约定维持正常的运营维护业务，确保项目处于正常使用状态，直至移交完毕。

(5) 移交委员会相应人员的薪资由实施机构或政府指定机构、有偿使用者双方依法各自承担。

6、相关合同的期限

与本项目相关的各项租赁（承包）合同的合作期原则上不能超过运营期限，运营期结束后实施机构根据项目实际情况，可以不承接原各项租赁（承包）合同，但同等条件下，原各项租赁承包商家有优先权。

7、担保及保证的转让

在移交时，有偿使用者应将所有承包商和供应商提供的、尚未期满的担保及保证无偿转让给实施机构或政府指定机构，并且将所有保险单、暂保单和保险批单无偿转让给实施机构或政府指定机构。

8、人员的安置

项目移交后，有偿使用者应妥善地安置好公司原来的所有员工，实施机构和接任有偿使用者的经营者不负责安置被解聘员工。人员的安置不应影响项目的正常运营。

9、无关物品的搬移

除非双方另有协议，有偿使用者应于移交日期之后30天内，自费从场地移走非有偿使用者所属的全部物品。移走的物品仅限于有偿使用者雇员的个人用品以及与本项目的运营和维护无关的物品，不包括移交清单所列的本项目设备、工具、备品备件、设计图纸、技术资料和其他本项目营运和维护的必需物品。如果有偿使用者在上述时间内没有移走这些物品，实施机构在通知有偿使用者之后，可以移走并将物品转运至适当的地点以便安全保管，保管期限最长为30日。有偿使用者应承担搬移、运输和保管的合理费用和 risk。保管期满仍未移走的，视为该物品为无用物品任凭实施机构处理，实施机构处理物品所产生的费用由有偿使用者承担。

10、非正常移交

因其他原因导致协议提前终止的，应遵守下列规定：

1) 有偿使用者应当将与本项目有关的全部文件资料、物件移交实施机构。

2) 有偿使用者应采取清偿债务、替换担保物等方式，解除附着在项目已形成的固定资产上的或依托在项目上的任何种类或性质的债务、担保物权等第三人的权利。

3) 在实施机构接管项目前以有偿使用者名义所发生的一切债权、债务均由有偿使用者承担。

9.3 有偿使用者退出

有偿使用者通过转让有偿使用者股权、有偿使用者解散等实现退出。

9.4 有偿使用者清算

移交完成时，有偿使用者成员应根据《公司法》等规定成立清算组对公司进行清算，清算结束后，政府方出资代表承诺不回收股权投资本金及收益。清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会确认，并报送公司登记机关申请注销登记，公告公司终止。清算组在清算期间行使《公司法》规定的各项职权，并按《公司法》等规定的程序进行。

十、应当明确的其他事项

10.1 有偿使用内容变更

在有偿使用协议有效期内，协议内容确需变更的，协议当事人应当在协商一致基础上签订补充协议。有偿使用项目涉及融资行为的，应当及时做好相关信息披露并事先取得债权人书面同意。

10.2 有偿使用质押

有偿使用项目涉及融资行为的，有偿使用及项下收益权可用于向债权人提供质押担保，并在政府主管部门或政府授权的项目实施机构备案。有偿使用及相关权益未经债权人书面同意，不得向债权人外的其他任何第三方进行转让、出租、质押或其他任何处置。

10.3 有偿使用提前终止

在有偿使用期限内，因政府要求、城市规划或政策调整等不可抗力原因，导致有偿使用协议提前终止的，政府应当根据实际情况和协议约定给予原有偿使用者相应补偿。有偿使用项目涉及融资行为的，应与债权人协商一致并取得书面同意，该补偿价款优先用于偿还债权人借款。

10.4 有偿使用处置

在有偿使用期限内，因有偿使用者原因导致有偿使用协议提前终止，或有偿使用者未能履行融资合同，该项目应继续采用有偿使用方式，债权人可根据相关合同及协议约定，依法合规处置有偿使用。政府或政府授权的项目实施机构应向债权人推荐符合相关要求的有偿使用者，帮助债权人依法合规处置有偿使用。