



广东某智能化停车库项目 商业计划书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目总论..... 1

第二章 公司概况..... 1

 第一节 公司基本情况..... 1

第三章 项目背景..... 3

第四章 项目行业市场分析..... 6

 第一节 智能车库市场需求分析..... 6

 第二节 智能车库市场供给分析..... 8

 第三节 智能车库典型企业分析..... 12

第五章 项目商业模式及运营方案..... 14

第六章 项目投融资模式及效益预测..... 19

 第一节 投资模式..... 19

 第二节 建设成本分析..... 20

 第三节 项目发展路径..... 22

 第四节 项目融资模式及退出机制..... 24

 第五节 项目经济效益..... 24

 第六节 项目社会效益..... 24

第七章 项目风险及应对策略..... 24

 第一节 政策性风险分析及控制..... 24

 第二节 技术风险分析及控制..... 25

 第三节 市场竞争风险分析及控制..... 25

 第四节 募集资金投资风险分析及控制..... 25

第八章 项目结论..... 25

第一章 项目总论

一、项目概况

二、主要结论

本项目具有较高的经济效益和社会效益。项目所设计的智能化停车设施和停车 APP 应用产品是兼具高技术高效益的先进产品，两者共同构成智能停车运营平台。在国内城市停车问题日趋严峻的情况下，项目建设将对停车问题的改善产生积极影响。

第二章 公司概况

第一节 公司基本情况

一、核心团队

二、项目优势

1、项目与南开大学机器人与信息自动化研究所合作

南开大学机器人与信息自动化研究所成立于 1998 年春，是我国第一批机器人研究机构，其前身是由卢桂章教授等创立于 1985 年的“人工智能与控制理论研究室”。1990 年 10 月被国家科委评定为 863 计划智能机器人主题“智能机器人控制理论与方法研究网点开放实验室”，1999 年 8 月又被科技部 863 计划确定成为机器人产业化基地。2012 年被评为天津唯一的“天津市智能机器人技术重点实验室”。

该所与美国 UC Berkeley、Texas A&M、Rutgers 等大学相关实验室建立起长期的合作关系，掌握行业最新的国际发展动态。

.....

三、项目产品效果图

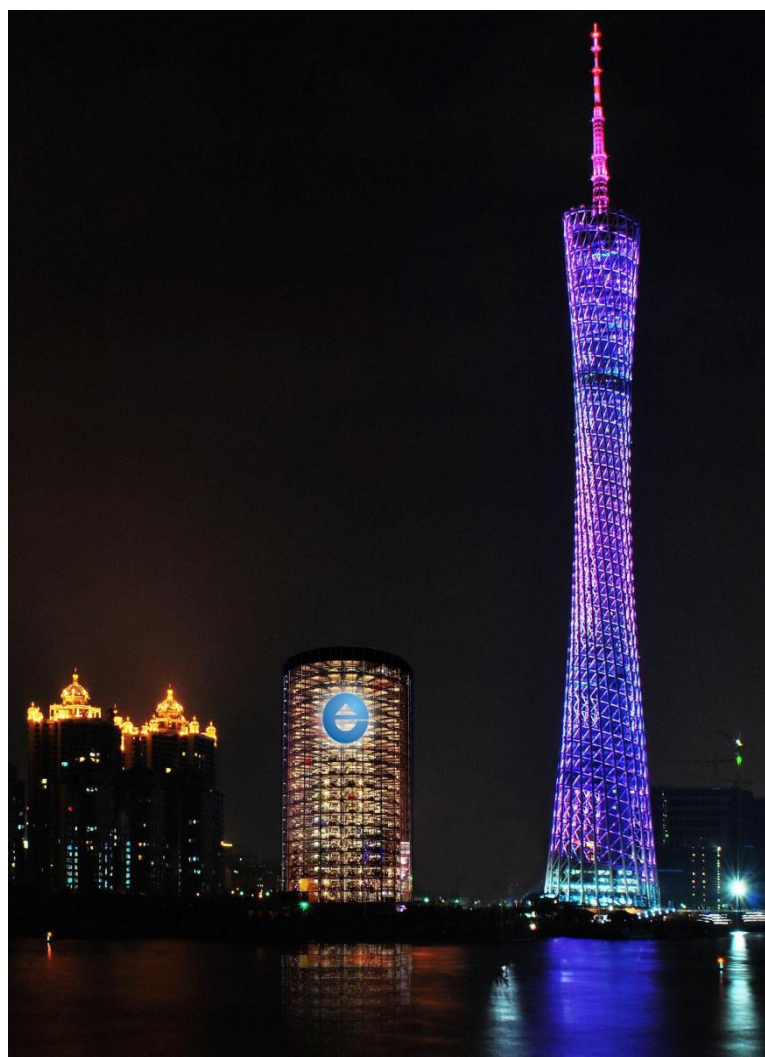
图表 3：北京奥体中心智能停车楼效果图



图表 4：上海陆家嘴智能停车楼效果图



图表 5：广州塔智能停车楼效果图



第三章 项目背景

一、政策背景

1、三部门发布《城市停车设施规划建设及管理的指导意见》

2010年5月19日，住房和城乡建设部 公安部 发改委联合发布了《城市停车设施规划建设及管理的指导意见》（建城[2010]74号），《意见》要求要积极依靠科技进步，给合实际需求推广占地少、成本低、见效快的**机械式停车设施建设**，**加大停车新技术的推广应用，提高土地使用效率**。按照方便使用、注重引导、人性化服务的要求，加快建设完善的城市停车设施标识系统。

要充分利用现有资源，给合数字化城管系统、城市交通信息系统建设，**积极建设城市停车信息服务平台，整合停车资源**。大力建设城市停车信息诱导系统，

鼓励采用现代信息技术、通信技术等为公众提供停车信息服务，推广停车预约服务和电子缴费技术，提高停车设施的利用率。

2、七部门联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》

2015年8月3日，国家发展改革委等7部门联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号），《意见》支持国内停车装备制造企业自主创新，鼓励行业联盟等形式开展技术研发，逐步提升核心装备国产化水平；将停车产业纳入高端装备制造业清单，给予相关政策优惠，打造自主品牌。要求推动停车智能化信息化，各地加快对城市停车资源状况摸底调查，建立停车基础数据库，实时更新数据，并对外开放共享；促进咪表停车系统、智能停车诱导系统、自动识别车牌系统等高新技术的开发与应用；加强不同停车管理信息系统的互联互通、信息共享，促进停车与互联网融合发展，支持移动终端互联网停车应用的开发与推广，鼓励出行前进行停车查询、预订车位，实现自动计费支付等功能，提高停车资源利用效率，减少因寻找停车泊位诱发的交通需求。

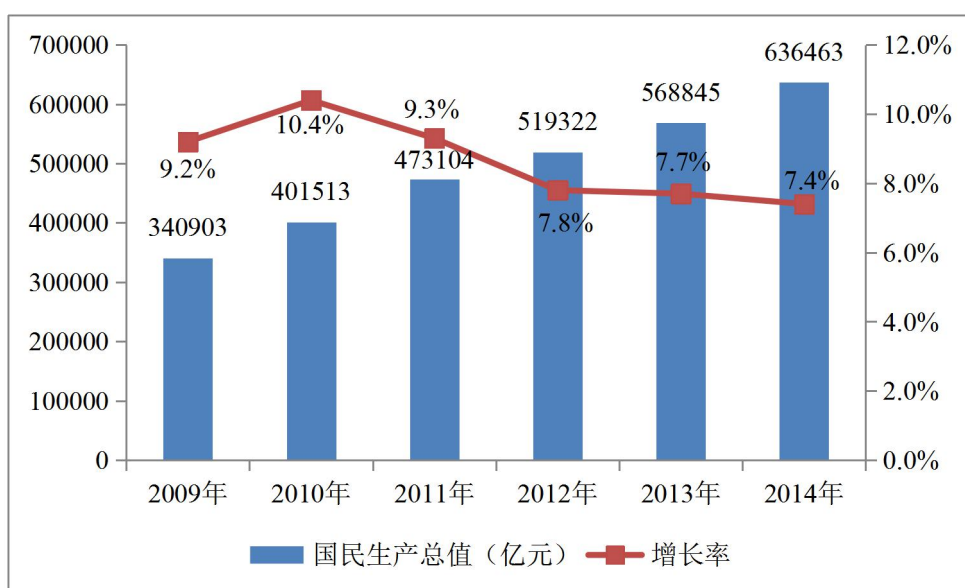
.....

二、经济背景

1、社会经济增长稳步提高

国家统计局发布数据，2014年国内生产总值636463亿元，按可比价格计算，比上年增长7.4%。分产业看，第一产业增加值58332亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。社会经济的稳步增长，有利于本项目的实施。

图表 6：2009-2014 年 GDP 总量及增长情况



2、全国居民消费能力大幅改善

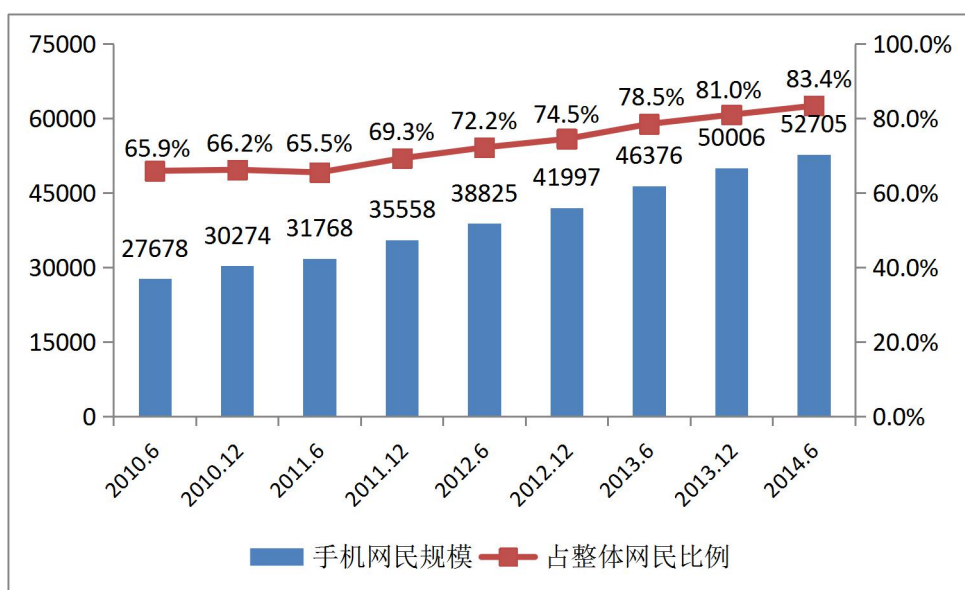
据国家统计局公布的数据显示,2014 年全年全国居民人均可支配收入 20167 元,比上年名义增长 10.1%,扣除价格因素实际增长 8.0%。

.....

三、技术背景

1、移动互联网已经成为主流, APP 移动应用发展前景广阔

图表 9：2010-2014 年手机网民规模及整体占比



2014 年上半年,我国网民中使用手机上网的比例继续保持增长,从 81.0% 上升至 83.4%,增长 2.4 个百分点,通过台式电脑和笔记本电脑上网的网民比例

略有下降，今年我国网民使用手机上网比例首次超过传统 PC 上网比例（80.9%），手机作为第一大上网终端设备的地位更加巩固。

移动互联网的迅速普及为智能化停车场的 O2O 模式提供契机，通过线上 APP 客户端的应用可以大大提高了车辆的组织管理能力以及信息获得渠道，有利于对接线下智能化停车场，提升智能化停车场的运营管理水平。

2、大数据

大数据是信息技术与专业技术、信息技术产业与各行业领域紧密融合的典型领域，有着旺盛的应用需求、广阔的应用前景。各个领域如今都在把握这一新兴领域带来的新机遇，不断跟踪研究大数据，提升对大数据的认知和理解，坚持技术创新与应用创新的协同共进，加快经济社会各领域的大数据开发与利用，推动国家、行业、企业对于数据的应用需求和应用水平进入新的阶段，已经成为所有行业的共识。

.....

第四章 项目行业市场分析

第一节 智能车库市场需求分析

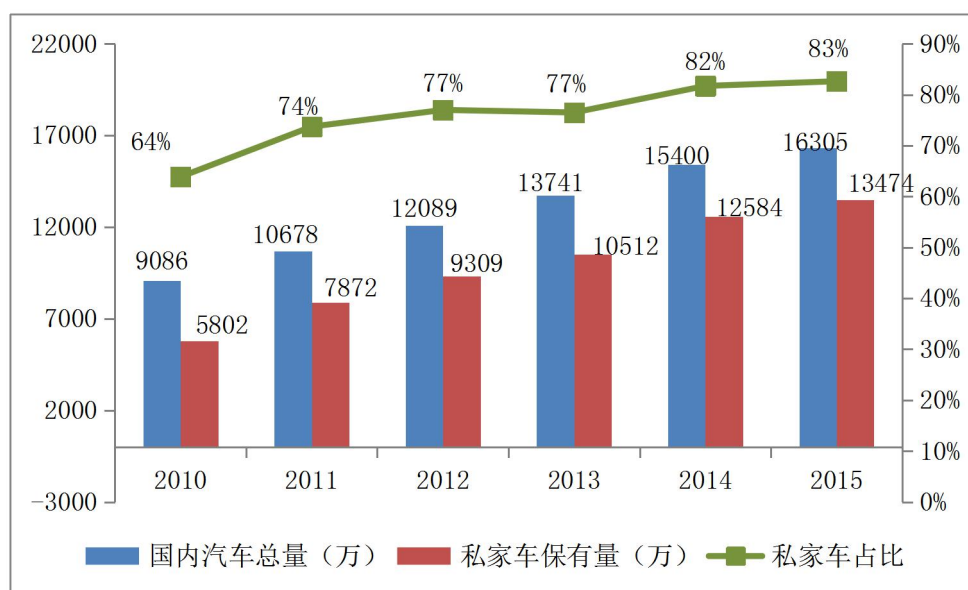
一、私家车保有量快速增长

随着我国经济社会持续快速发展，群众购车刚性需求旺盛，汽车保有量呈快速增长趋势，2014 年新注册登记的汽车达 2188 万辆，保有量净增 1707 万辆，均为历史最高水平。

从统计情况看，2014 年上半年、2014 年下半年和 2015 年上半年机动车增量分别为 7386807 辆、5983823 辆和 7496402 辆，保持较快增长趋势。其中，汽车（含三轮汽车和低速载货汽车）1.63 亿辆，摩托车 0.9 亿辆，挂车 209 万辆，上道路行驶的拖拉机 1545 万辆，其他机动车 2.29 万辆。全国机动车驾驶人总量达 3.12 亿人，其中汽车驾驶人 2.63 亿人。

2015 年私家车保有量达 1.35 亿辆，同比增长 7.07%，占到汽车总量的 83%。

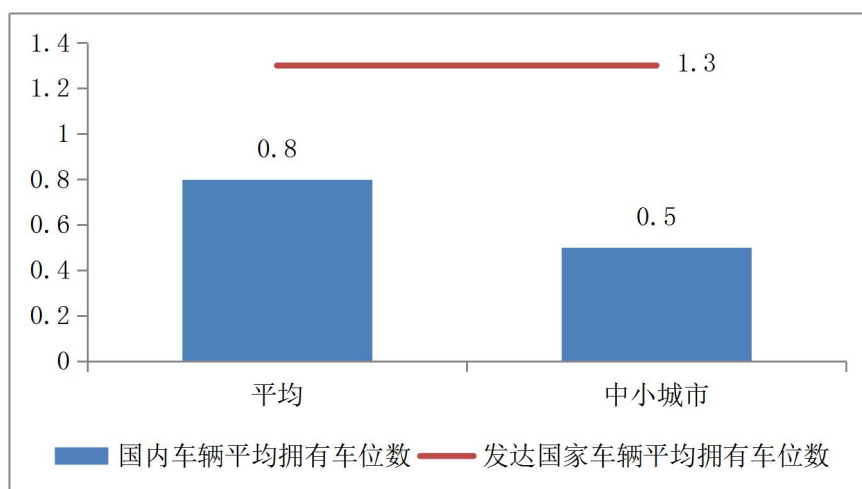
图表 10：2010-2015 年汽车保有量及私家车占比



二、停车位与私家车保有量比率过低

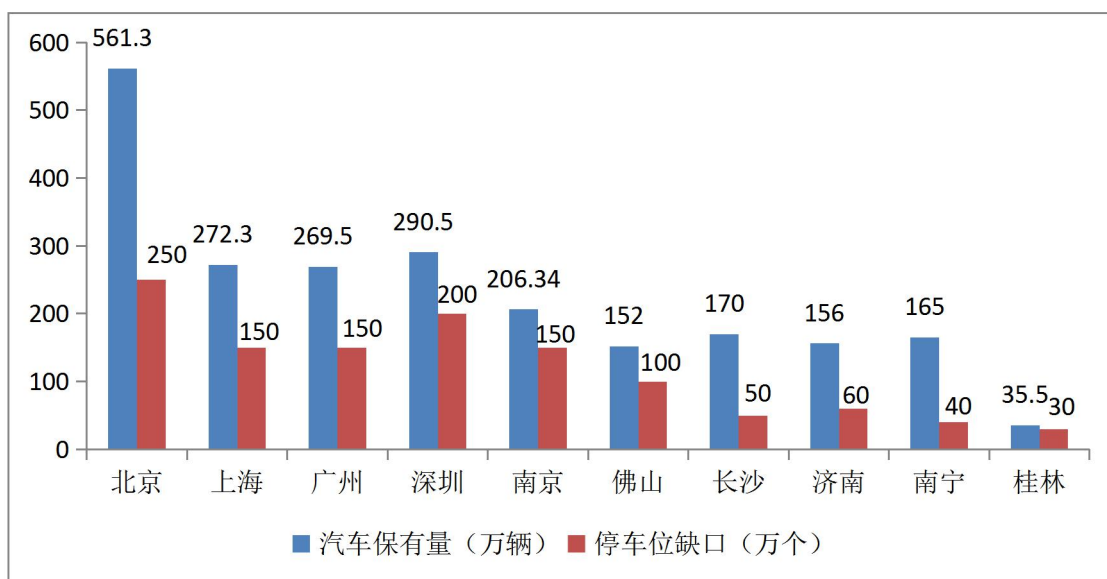
随着我国汽车产业迅猛发展，私家车增长率在 30% 以上，北京等大城市每天增长 1200 辆，省级城市 300 辆，二级城市 200 辆。相比之下，停车位规划增加不足 1/10，相比发达国家车辆平均拥有车位数 1.3 个，国内平均水平仅为 0.8 个，中小城市仅为 0.5 个，为出行停车造成了极大的困难，市场缺口使停车位需求极为乐观。未来中国年均将增加停车位 150000 个，每年以倍数增长，预计未来十年每年内立体车库将会有百亿以上的市场容量。

图表 12：国内平均车位占有率与国际标准对比



三、全国各城市停车位均存在巨大缺口

图表 13：全国各主要城市机动车保有量及停车位缺口



从全国范围来看，目前激增的车辆数量远超出现有城市道路及停车场的最大负荷，开放造价昂贵的部分道路资源作为临时停车之用，成为国内各大城市的通行做法，但通常会引发交通拥堵的副作用。另外停车管理涉及、公安、建设、规划、市政、城管、环保、物价、交警、工商、税务等多个部门，其复杂性无疑大大增加了各部门之间协调管理的难度。

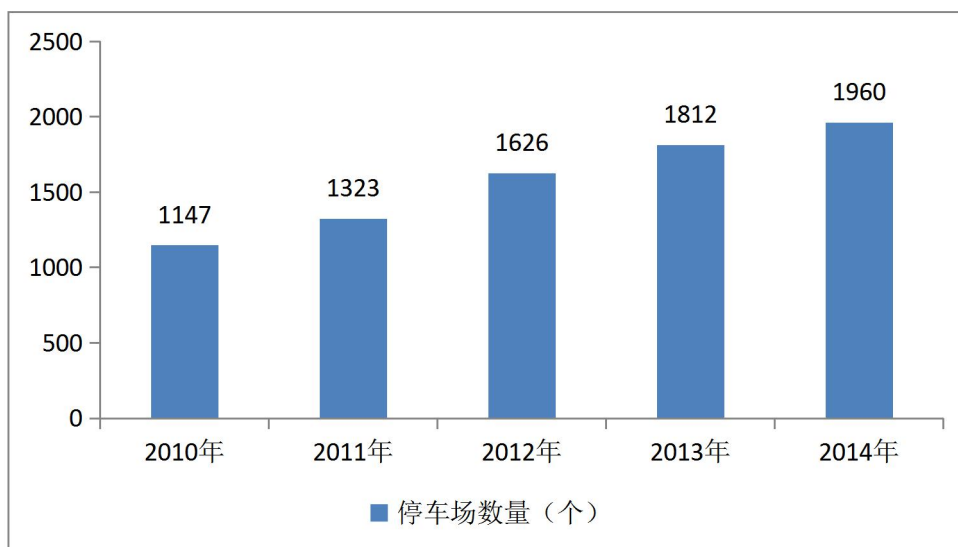
.....

第二节 智能车库市场供给分析

一、机械式停车场供给数量

汽车保有量的增长促进了停车场和泊车位的建设，国内最大的两种停车场类型分别是传统停车场和机械式停车场。其中，机械式停车场由于占地面积小、造型多样等特性，建设数量在逐年增加。2010 年，机械式停车场的数量为 1147 个。2015 年，机械式停车场的数量增长至 1960 个，累计增长幅度达 70.88%。

图表 14：2010-2014 年我国机械式停车场建设数量



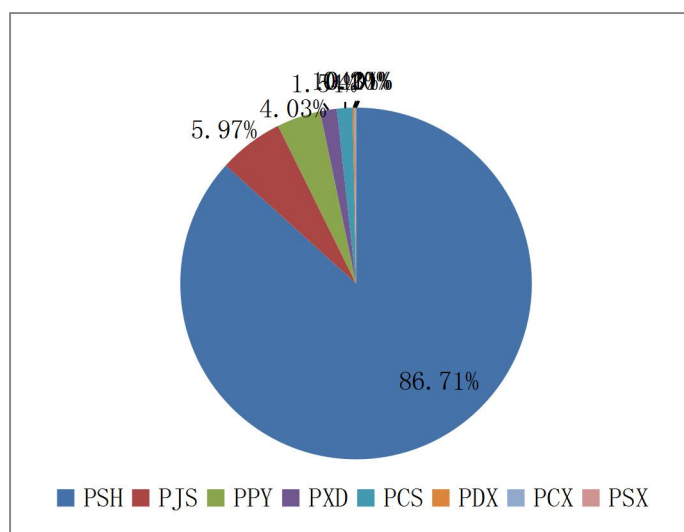
机械式停车场泊位数的增长率远高于停车场的增长率。2011 年，新建机械式停车场的泊位数为 314136 个，较 2010 年增加 35%。同期的机械式停车场的增长率为 15%。到 2014 年，泊位数的增长率为 16%，而停车场的增长率为 8%，泊位数的增长率仍然较高。

.....

二、机械式停车场供给主要类型

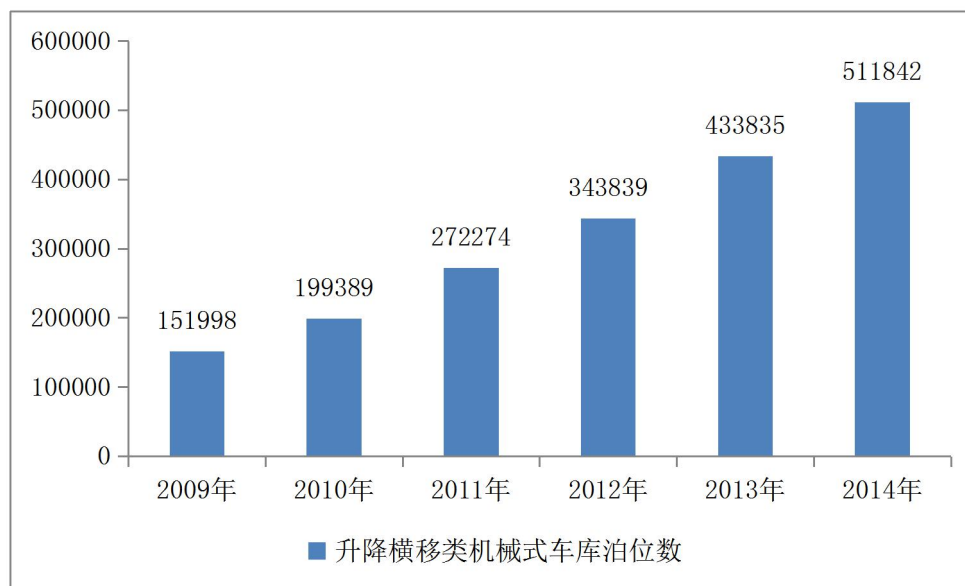
国内现有八大类型机械式车库已建成比例，升降横移类泊位占 86.71%，占据绝对多数；其次简易升降类，占 5.97%，平面移动类占 4.03%，巷道堆垛类占 1.54%，垂直循环类占 0.20%，多层循环类占 0.11%，水平循环类占 0.01%。

图表 17：国内各类型机械式车库占比



生产升降横移类车库的企业是最多的，原因是这类设备的技术门槛较低，同时市场需求量大，企业进入车库市场时，都是主打此类产品。不过由于企业数量多，这类车库的市场竞争，价格竞争也异常激烈。

图表 18：2009-2014 年升降横移类机械式车库泊位数



垂直升降类（塔库）、平面移动类、仓储式车库近两年的采购需求一直在攀升，很多都是自用需求。主要因为这些类型的车库更能融合城市环境，更能方便停车者的进出，空间利用率更高，供应商数量偏少，价格竞争反而没那么激烈。

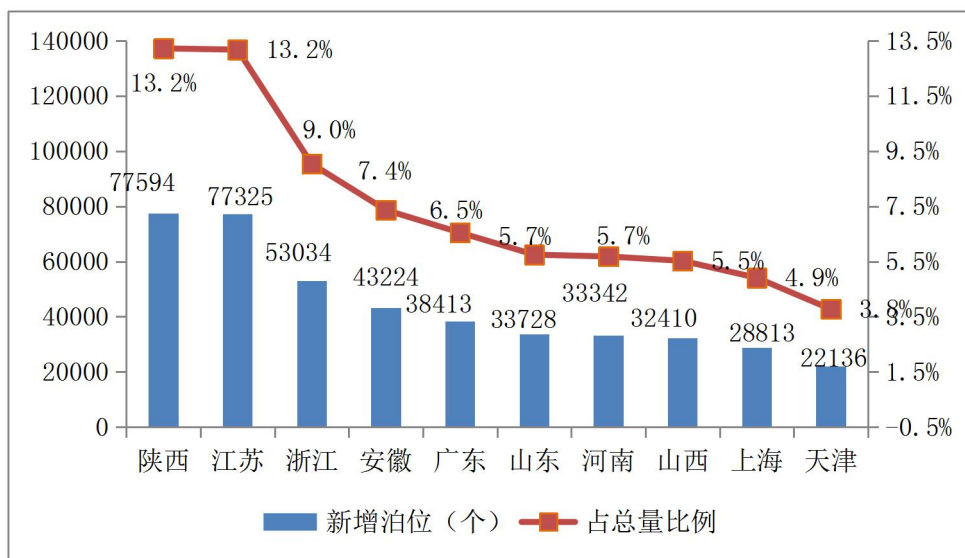
.....

三、机械式停车场区域分布

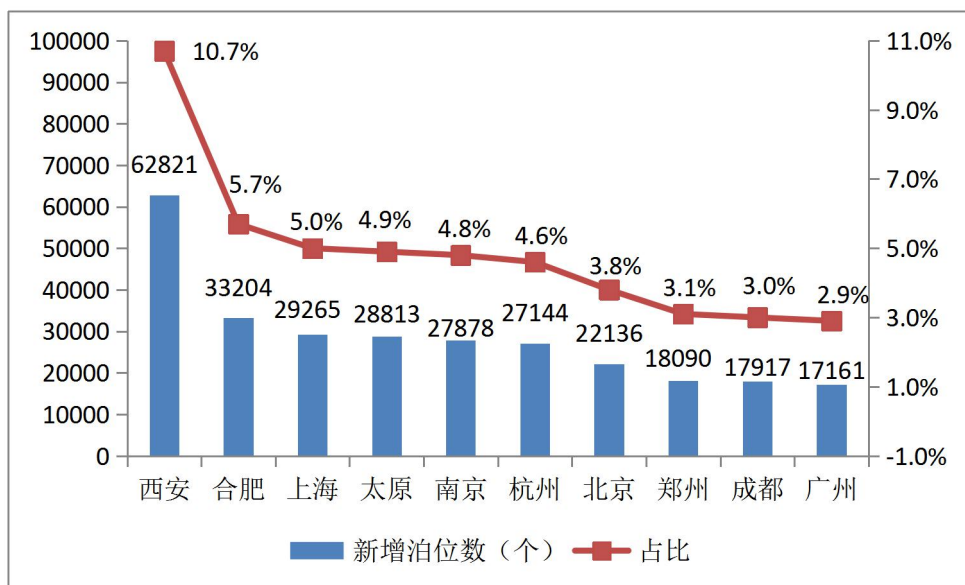
2014 年新建机械式车库的城市达 261 个，相比 2013 年增加 22 个城市。泊

位数排名前十位的省市，新增泊位数占 2014 年泊位总数的 75%；泊位数排名前十位的城市，新增泊位数占 2014 年泊位总数的 48.5%；其中陕西新增泊位 77594 个，陕西西安新增泊位 62821，分别占到当年新增泊位数的 13.2%和 10.7%。江苏机械式车库泊位总量达 325562，占国内总量的 15.8%，排名第一。

图表 21：2014 年各省市增量排名及占比



图表 22：2014 年各城市增量排名及占比



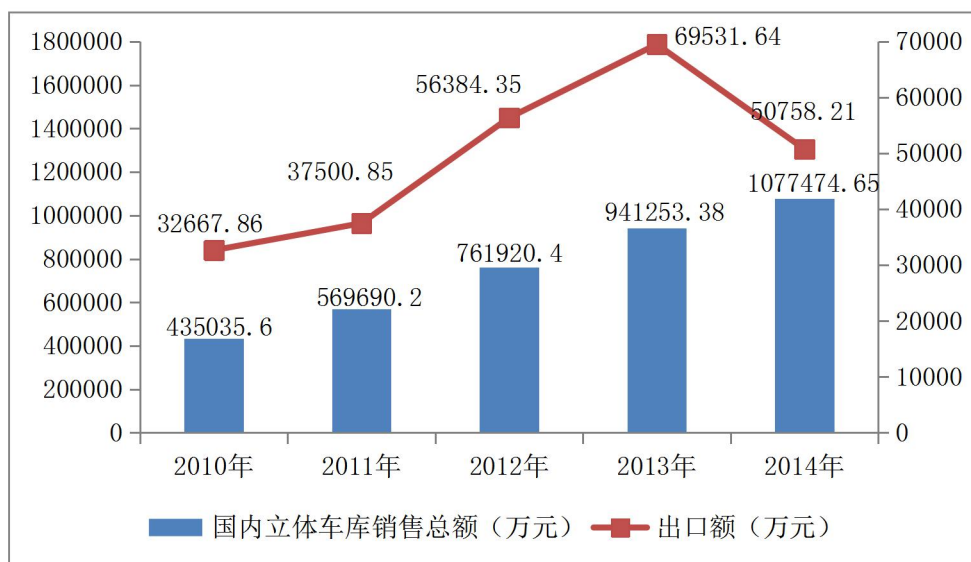
.....

四、机械式停车场市场容量

停车设备行业在国内外的产值均呈现出增长趋势。2010 年停车设备在国内的销售总额为 435035.6 万元，2014 年国内销售总额达 1077474.65 亿元，总增

长率达到 147.68%。2014 年出口金额为 50758.21，出口金额超过 2010 年出口金额的两倍，增长率达到 55%。

图表 24：立体车库国内销售总额及出口额



数据来源：中国重机协会停车设备工作委员会

.....

第三节 智能车库典型企业分析

一、典型企业市场占有率

2014 年，国内机械式车库销售排名前 20 名的企业销售额达 779005.09 万元，占上报企业国内销售总额的 72.3%；所安装的立体车库车位数达 418128 个，占国内新增车位的 71.3%。

图表 25：2014 年机械式车库销售 20 强企业

2014 年机械式车库销售 20 强企业	
安徽鸿路钢结构股份有限公司	上海赐宝停车设备制造有限公司
北京大兆新元停车设备有限公司	深圳市伟创自动化设备有限公司
江苏金冠立体停车系统工程有限 公司	上海禾通涌源停车设备有限公司
杭州西子石川岛停车设备有限公 司	北京航天汇信科技有限公司
河南中继威尔停车系统股份有限 公司	山东莱钢泰达车库有限公司
山东天辰智能停车设备有限公司	广东三浦车库股份有限公司

2014 年机械式车库销售 20 强企业	
北京鑫华源机械制造有限责任公司	杭州友佳精密机械有限公司
江苏中泰停车产业有限公司	深圳怡丰自动化科技有限公司
大洋泊车股份有限公司	浙江子华停车设备有限公司
江苏启良停车设备有限公司	唐山通宝停车设备有限公司

数据来源：中国重型机械工业协会

.....

二、典型企业车库类别

国内车库企业大致分两大类：一类是专业研发生产销售停车设备的企业，比较典型的有西子石川岛、深圳怡丰、唐山通宝、上海赐宝，上海剑锋等；一类是生产销售多类产品的企业，停车设备只是其中之一，比较典型的有杭州友佳、江苏润邦，青岛金华等。企业前身关联产品或企业创始人均为机械制造业出身，涉及：起重机械、电梯、钢结构、汽保设备、机床、船舶、生产线设备、空港设备等。

其中研发类企业车库类别最多的企业是西子石川岛，涵盖了所有的立体车库类别；其次是北京航天汇信达 8 种、莱钢泰达为 7 种。潍坊大洋建造的升降横移类车库最高达 15 层，西子石川岛所建水平循环类车库达 9 层、垂直循环类达 14 层、垂直升降达 52 层。

图表 26：典型企业生产机械式车库种类

企业名称	涉及车库种类
西子石川岛	最多
北京航天汇信	8 种
莱钢泰达	7 种
深圳怡丰	6 种
杭州友佳	6 种

图表 27：典型企业各类型车库层高

企业名称	层高
潍坊大洋	升降横移类 15 层
西子石川岛	水平循环 9 层、垂直循环 14 层、垂直升降 52 层
上海沈中	多层循环 4 层

企业名称	层高
许昌许继	平面移动 15 层
深圳怡丰	巷道堆垛 7 层
深圳怡丰	简易升降类 4 层
安徽马钢	
北京大兆新元	
巢湖汉光	

.....

第五章 项目商业模式及运营方案

一、智能停车场运营管理体系

图表 29：智能停车场运营管理体系

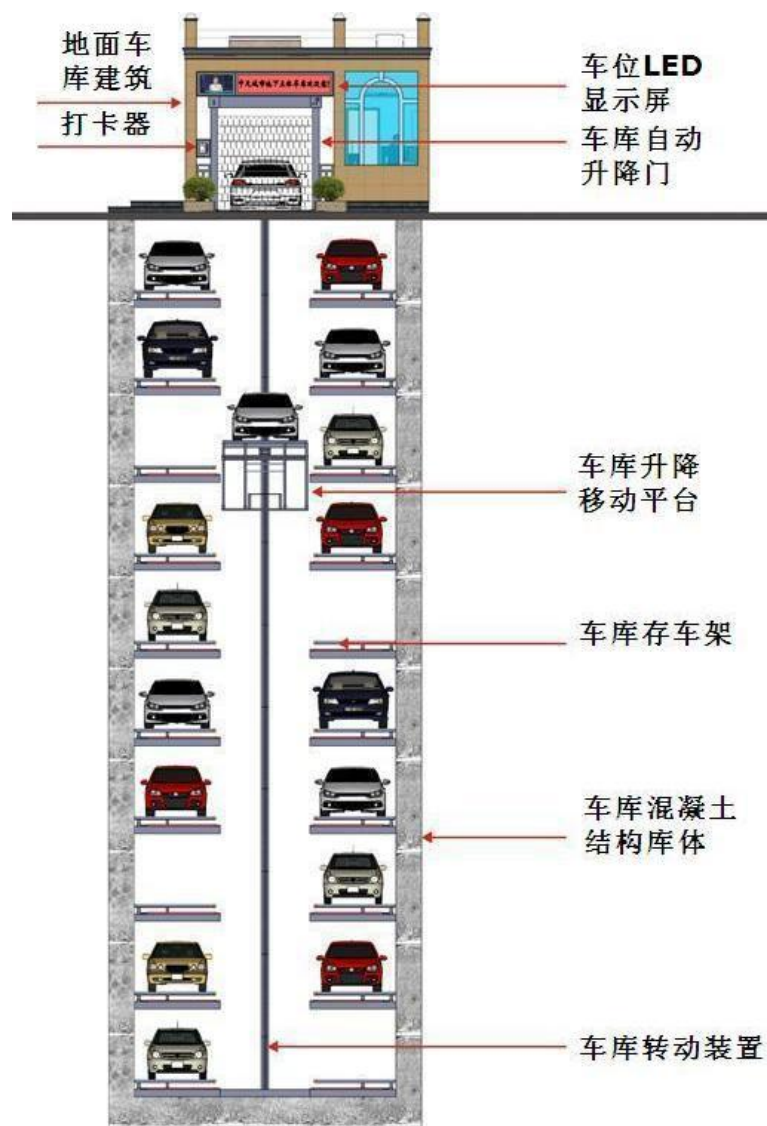


1、投资建设智能井式停车场及立体停车场并对传统停车库进行改造升级

项目将投资建设智能井式停车场及立体停车场并对传统停车库进行改造升级，安装车牌自动扫描和识别装置，并通过停车在线管理(ERP)系统进行高效的管理运营，为建立数据中心和远程控制中心做好硬件与软件的接口准备。

其中 ERP 系统主要包括：停车磁卡、前端系统（ERP 收费站点）和后台系统三大部分。前端系统的主要功能包括：自动车辆身份识别、自动车辆类型判别、自动交易扣费。后台系统的主要功能包括：财务结算、远程监控、统计报表。

图表 30：地下井式智能化停车场示意图



图表 31：立体智能化停车场示意图



2、建立远程控制中心为车库安全运营提供保障

在智能化停车场内安装管理和监控终端，配合建立远程控制中心。保证场内各个车位的实时监控，以替代传统的保安人员巡逻，既能够节省人力降低成本，又能真正实现全方位 24 小时监控无死角。同时，实时掌握空余停车位数量及位置，有效引导车辆停车。

3、建立数据中心实现数据实时分析，为 APP 应用提供准确数据支持

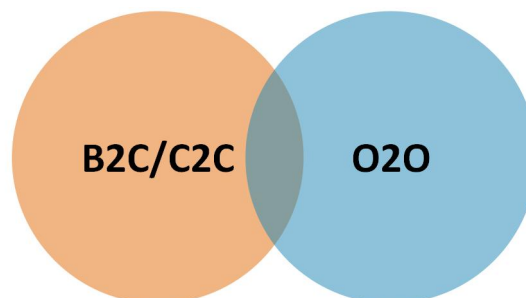
项目将为停车场建立数据中心，汇总项目所有停车场的实时车位状况，并进行数据分析。实时上传到移动端的 APP 应用，使 APP 应用保持最新停车位数据。移动客户端服务注册会员，使用户通过手机就可以随时了解周边停车场是否存在空余停车位，以便就近停车。大大降低了驾驶者绕行的经济成本和时间成本，同时有利于路面畅通，避免局部道路的堵塞。

.....

二、项目商业模式创新性

1、商业模式的创新结合

图表 33：商业模式结合



本项目旨在通过智能化停车场的高新技术手段提升传统停车场的管理运营效率，兼具 O2O 和 B2C/C2C 两种商业模式的属性。

✓ O2O 属性

本项目通过 O2O 模式即 Online To Offline，将传统停车场管理与移动互联网客户端结合在一起，让移动 APP 客户端成为线下停车的前台。使驾驶者可以通过移动客户端的 APP 应用实现车位预订、导行、会员注册、车位出租、寻租错时停车等功能。从而获知线下停车位的准确方位、数量、前往路线并及时预订，进而停车入位。最大限度地提高了停车场的利用效率并降低了停车成本。

✓ B2C/C2C 属性

用户通过 APP 移动客户端注册会员后，智能化停车场即可直接面对用户，省却了传统的开车绕行寻找停车空位的繁琐过程，实现了商家与顾客的直接对接。同时该客户端还提供在线支付功能，操作简单易行，改善了用户体验，提高了注册会员使用的积极性。用户只需手指点击屏幕即可完成可以查找周边的停车场及空余停车位、在线预订停车位及驶离后在线支付停车费的所有流程。

同时，用户还可以根据自身长期或者某个时间段内对停车位的使用情况来进行在线出租或寻租，使所有停车位均实现高效有序的轮转使用，实现个人与个人的直接对接。

.....

三、项目盈利模式

图表 36：项目盈利构成



项目营业收入主要由车位销售、车位租赁、客户端及停车楼外墙广告及停车大数据四部分构成。其中车位销售及车位租赁可以在项目前期完成，快速回收建设成本；客户端和停车楼外墙广告及停车大数据出售收入将伴随项目运营，在后期产生长期稳定的收益。

图表 37：营收标准明细

营收项目	盈利模式	计算标准	备注
车位销售	① 奖励式众筹获得融资，项目建成后薄利回馈给客户；	① 7 万/位	升降横移类车库平均每个泊位的建设成本为 6.5 万元左右，每年运营成本为 0.34 万
	② 自有资金建设，建成后以市场价出售。	② 10 万/位	
.....			

四、项目运营效率优越性

1、项目停车 ERP 系统的优越性

- ✓ 管理更安全：一卡一车，资料存档，保证车场停放车辆的安全。人工记录，难免有疏漏的时候，因为没有随时记录可查，丢车或谎报丢车现象时有发生，给停车场带来诸多麻烦和经济损失。采用自动控制管理系统后，固定月租卡和临时卡消费者均在电脑中记录了相应的资料，卡丢失后可及时补办。在配有图像对比设备下，各类停车卡均有车牌号码及车型图像存档，供比较查询。
- ✓ 系统更可靠：任何情况均可脱机使用，自动记录进出行车信息，当网络联通，数据信息自动上传至管理电脑。
- ✓ 收费更严格：对于人工现金收费方式，一方面劳动强度大、效率低，另外一个主要弊端就是财务上造成很大的漏洞和现金流失。使用 IC 卡收费系统，车辆的收费都经电脑确认和统计，杜绝了失误和作弊，保障了停车场管理者的利益。
- ✓ 扩展方便：软硬件的开放设计，使管理模式与使用模式易于满足的不同场合的特殊需要，并根据自身要求进行设置、更改。如车辆类别的分类、收费方式、各种特许车辆的处理等等；系统软件可方便地按特定要求更改，更可联入楼宇自控、消防、防盗报警等系统。
- ✓ 后台管理完善：强大的后台管理系统可以全面追踪所发行的每张卡的使用情况和各车辆的出入情况。能自动生成统计等相关报表。
- ✓ 提升管理水平与形象：采用自动控制管理系统，提升管理的实用性及科学性，将停车场运营管理水平提升到一个新的层次，同时树立起良好的形象。

2、智能化停车场的优越性

- ✓ 节约土地资源：立体化智能停车场，可以向地下、向空中甚至向海底拓展，占地面积非常小，实行升降及运输分离大大提高存取车速度。是现代化绿色停车场，符合绿色环保潮流；跨座式模块化结构停车库可在特殊的地方建设，施工简单快捷、无施工污染、不扰民；塔式停车库节省建筑面积外形美观。
- ✓ 远程监控系统：无需人工值守，远程监控运行状况。保证场内各个车位的实时监控，以替代传统的保安人员巡逻，既能够节省人力降低成本，又能真正实现全方位 24 小时监控无死角。同时，实时掌握空余停车位数量及位置，有效引导车辆停车。
- ✓ 数据收集：车位实时数据收集分析，掌握空余停车位数量及位置，有效引导车辆停车，同时为 APP 应用提供精确数据。

.....

五、项目营销传播计划

1、初期发展策略

全国布局网点,扩大停车场合作数量,面向全国传统停车场进行智能化改造。首先在广州市进行试点,进而推广到国内主要城市如北京、上海、深圳、天津、南京、武汉等。

同时在全国进行 APP 客户端地推,主要目标是让大众了解停车软件并试用。以 APP 为核心吸引用户注册,初步形成用户群,迅速扩大注册用户数量,以便根据所累积的用户数据来进一步分析试错,从而改善功能和服务。

广告宣传方面做适当投入,主要集中在全国广播电台广告及办公楼内墙面广告进行组合宣传,这样可以更有针对性的投放到有车人群中。未来在合适时间进行更大规模的在线媒体广告,逐渐加大宣传力度。

.....

第六章 项目投融资模式及效益预测

第一节 投资模式

立体停车楼建设投资大,行业投资回收期一般在 8-10 年,若计入土地成本,回收期可能达 15-20 年,而一般房地产项目投资回收期仅为 1-3 年,停车场的投资收益在目前城市建设开发状况下不具备比较优势,为此,从国内外的经验来看,可供选择的模式主要有以下三种:

一、政府投资—委托经营模式

该模式是一种政府信托行为,它是指政府在(以财政收入)投入公共停车场时,所需要的全部建设资金,停车场建设竣工后,政府作为委托人,将该资产委托给某企业进行经营,在经营期间,企业所取得的所有收入将全部交还给政府,政府再按一定的比例从收入中,以资产管理费的形式,支付给受委托企业的一种融资模式。该模式具有以下几个特点:

(1)短期见效;

- (2) 需要大量政府资金投入；
- (3) 政府由于不直接参与停车场的日常经营管理, 由有相关经验的企业代为运营, 管理效率显著提高。

二、企业投资经营模式

该模式是指民营企业作为城市公共停车场的投资主体, 投入其建设所需要的资金, 并由其进行经营的一种公共停车场的投融资模式。该模式具有以下几个特点:

- (1) 民营企业的公司式运作, 使公共停车场投资和经营更具有科学性;
- (2) 不需要政府投入资金;
- (3) 企业为了追求利益的最大化, 其投资常常集中在城市中心区。

针对目前我市停车场投资热情不高, 用地取得困难、停车难问题日益突出等现实条件, 我市停车场建设发展应分为三个阶段, 逐步解决, 即起步阶段、调整阶段、产业发展阶段, 并分阶段对各种模式进行不同的组合。

图表 38: 不同阶段模式侧重

区分	起步阶段	调整阶段	产业化发展阶段
政府投资-委托经营模式	●	○	□
政府-企业合作投资经营模式	○	●	○
企业单独投资经营模式	□	□	●

附注: ●—主要模式; ○—次要模式; □—辅助模式

国内正处于停车场建设的起步开始阶段, 停车设施缺口巨大, 所以建议采用第一种模式, 即以政府投资—委托经营模式为主的组合投融资模式, 该模式可以在较短时期内, 有效地改善公共停车场供给不足和填补资金缺口的不足之外, 还可以通过政府, 对公共停车场投资建设起到带动作用, 让企业掌握公共停车场投资经营的特点, 吸引其主动参与公共停车场的投资建设。在该模式下, 可以采取以下四种合作方案可以实现:

.....

第二节 建设成本分析

一、主要成本构成

1、建设成本

建设成本主要包括土建工程费用、停车设备费用、建筑安装工程费用三大块。根据停车场建造型式的不同，土建工程费用存在着较大差异，地面停车场不需要向下挖或向上建，土建工程费用只用于停车场日常的工程维护，并且费用随着规模的增大而增加。地下停车库的土建工程费用最高，地上停车楼的费用也较高，但这两种建造型式的单位泊位土建费用均会随着地下停车库的面积和地上停车楼的规模变大而减少。

停车设备费用主要是针对机械化停车库而言，随着机械停车设备的不同，一般差异也较大。单位建筑安装工程费用与设计成本相对较为固定。

.....

二、建设成本及运营成本分析

机械式停车场建设成本在不考虑土地成本的情况下，主要包括土建成本、建筑安装成本。

1、升降横移式地下井式停车场

机械式停车方式，以最常用的升降横移类为例，进行停车场建设成本分析。升降横移类地下机械停车场多适用大容量地下机械车库建设，和个别地上机械车库建设，能够有效降低整个建筑地下深度；方便车辆停放（汽车出入口设在地面），节省出大量的建筑面积用于商业等。以下成本分析基于无坡道，出入口均在地面，无特殊土建造设计等的理想状况。

图表 39：升降横移式地下机械停车场的建设成本分析

成本构成	金额
停车库的设计、制造、运输、保险、安装调试、检验和钢结构（或混凝土结构）部分	2 万左右/泊位
消防（水喷淋系统）、照明、给排水、机外配电	1 万左右/泊位
土建工程造价和施工费	0.35 万/m ² *10m ² /泊位
水、电、人工费	0.22 万/泊位/年
维修保养费	0.12 万/泊位/年

由上表分析可知，升降横移类地下车库平均每个泊位的建设成本为 6.5 万元

左右，每个泊位每年的运营成本为 0.34 万。

.....

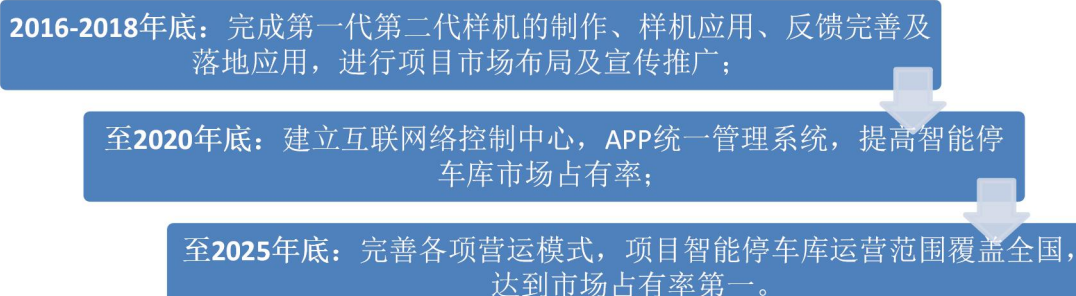
三、停车场智能终端设备成本

除了以上基础建设成本之外，智能化停车场还需要增加远程监控设备、停车场 ERP 系统等成本。

.....

第三节 项目发展路径

图表 41：项目发展路径总时间表



一、项目研发落地时间路径

图表 42：项目软硬件技术研发落地

时间	工作成果
2016年3月-12月	进行第一代样机制造及应用试验；
2017年1月-5月	修改一代机问题，进行第一代样机制造及应用试验；
2017年6月-12月	样机实际应用试验、调试。同步进行智能停车库管理系统研发；
2018年1月-3月	完善实际应用反馈问题，进行落地应用测试。停车管理系统完善；
2018年4月-7月	全方位安全性测试。智能停车移动端 APP 研发；
2018年8月-12月	完成项目一线、二线城市市场布局；完成移动端 APP 一线城市地推。

.....

二、项目市场布局进行路径

1、2018年8月-12月

与四大一线城市及主要二线重点城市地方政府及项目方达成合作意向，为项目实际落地建设做好前期准备工作。

.....

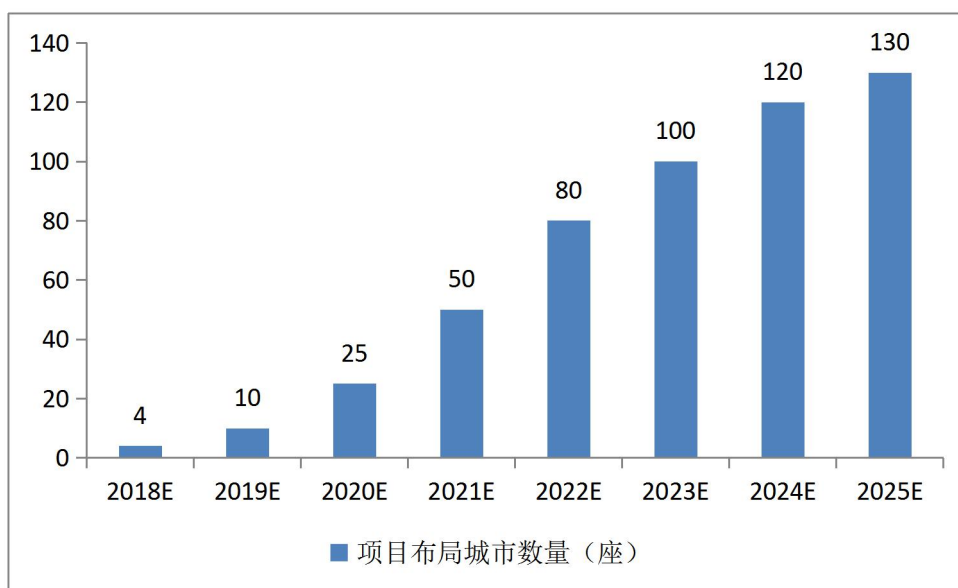
3、2019 年 11 月-2020 年底

全国范围内以省、市为单位建设智能化停车库，在区域中心城市建立互联网网络控制中心，实现区域内硬件设施信息的网上共享，统一收集汇总。重点布局沿海发达及内陆发达省份及直辖市，通过不断培养该区域内有车族的停车习惯，达到扩大港日智能化停车库品牌影响力和增加消费者数量的目的。

.....

三、项目停车位增长路径

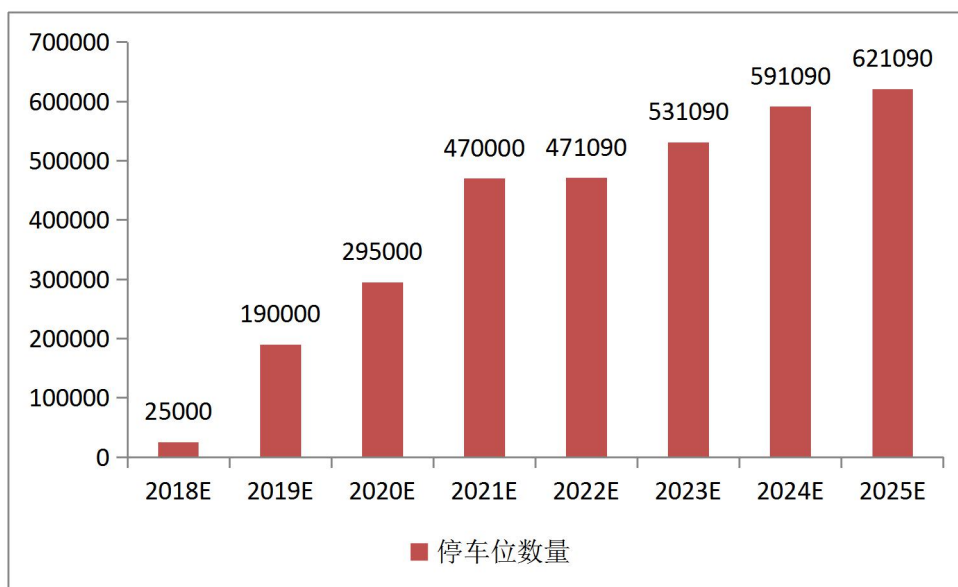
图表 45：2018-2025 年城市发展数量规划



图表 46：不同级别城市停车楼数量

城市级别	预计停车楼数量
一线城市标准	25
二线城市标准	15
二线弱标准	7
三线城市及以下	3

图表 47：2018-2025 年新建及改造智能车库及车位数



第四节 项目融资模式及退出机制

一、项目融资模式

图表 48：项目融资模式

融资方式		具体内容
股权转让		企业拟注册资金为 1000 万元，项目以未来收益贴现估值为 1 亿元。预计出让 10% 股权，融资 1000 万元。
众筹	奖励式众筹	以奖励式众筹形式对新建或改建项目周边客户群进行资金筹集，项目周边客户可以依据其需求对项目停车位进行预购，在项目建成或改造完成后获得相应使用权或所有权。
	股权众筹	拟通过凭证式股权众筹借助互联网售出股权捆绑的凭证来进行募资，出资人付出资金取得相关凭证，该凭证直接与项目的股权挂钩，但投资者不成为股东。

.....

第五节 项目经济效益

第六节 项目社会效益

第七章 项目风险及应对策略

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 募集资金投资风险分析及控制

第八章 项目结论

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

