

山东大学龙山校区（创新港）

学生宿舍建设项目

实施方案

项目单位：山东建学建设投资有限公司

主管单位：济南城市建设集团有限公司

财政部门：济南市财政局

编制时间：2025年12月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

山东大学龙山校区（创新港）学生宿舍建设项目

### （二）立项单位

本项目立项主体为山东建学建设投资有限公司。该公司为济南城市建设集团有限公司下属控股公司。法定代表人宋光华，注册资本 90000 万元，统一社会信用代码：91370100MAD09EN55R，注册地址：山东省济南市章丘区双山街道民泰路 49 号 609 室。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；市政设施管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；非居住房地产租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；政府采购代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### （三）项目规划审批

2023 年 10 月 18 日，取得济南市章丘区行政审批局出具的《关于山东大学龙山校区（创新港）学生宿舍建设项目的批

复》（章行审投资〔2023〕18号）。

#### （四）项目规模与主要内容

项目位于济南市章丘区绣源河西侧圣井地块，省道 244 线以西、圣井新城以东、经十东路以北、世纪大道以南，总用地面积约 76 公顷（约 1140.6 亩），总建筑面积 55.88 万平方米，其中，学生宿舍 6 块组团、31 栋楼、建筑面积 50.28 万平方米、容纳学生人数 34000 人，配套服务用房 5.6 万平方米以及室外工程等。

#### （五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 12 月至 2028 年 12 月，截至目前，项目征地手续办理中。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

#### 1.编制原则及依据

（1）《中华人民共和国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》

（2）《中华人民共和国教育法》

（3）《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》  
（2023 年版）

（4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（5）类似工程建设经济指标

(6) 建设单位提供的其他资料

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 85,572.40 万元，已发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，拟通过银行融资 317,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	420,572.40	100.00%	
一、资本金	85,572.40	20.35%	
（一）自有资金	85,572.40	20.35%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	335,000.00	79.65%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	0.48%	
（二）本期拟发行专项债券	16,000.00	3.80%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	317,000.00	75.37%	

### 3.项目总投资、资本金到位情况

项目估算总投资 42.0294 亿元，资本金暂未到位。

## 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,058,860.00	-	-	-	-	38,504.00
经营活动支出	B	105,886.00	-	-	-	-	3,850.40
支付的各项税费	C	182,115.81	-	-	-	-	3,963.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	770,858.19	-	-	-	-	30,690.01
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	391,244.00	10,557.24	92,609.36	229,376.20	58,701.20	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-391,244.00	-10,557.24	-92,609.36	-229,376.20	-58,701.20	
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	85,572.40	8,557.24	77,015.16	-	-	
专项债券	I	18,000.00	2,000.00	16,000.00	-	-	
银行借款	J	317,000.00	-	-	242,000.00	75,000.00	
偿还债券本金	K	18,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	317,000.00	-	-	-	-	12,680.00
支付债券利息	M	22,951.10	-	405.80	765.80	765.80	765.80
支付银行借款利息	N	221,553.50	-	-	11,858.00	15,533.00	15,222.34
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-158,932.20	10,557.24	92,609.36	229,376.20	58,701.20	-28,668.14
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	220,681.99	-	-	-	-	2,021.87
五、期末现金	R=P+Q	220,681.99	-	-	-	-	2,021.87

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00
经营活动支出	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40
支付的各项税费	4,118.92	4,274.25	4,429.58	4,584.91	4,740.24	4,895.57	5,050.90	5,206.23	5,361.56
经营活动现金净流量	30,534.68	30,379.35	30,224.02	30,068.69	29,913.36	29,758.03	29,602.70	29,447.37	29,292.04
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00
支付债券利息	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80
支付银行借款利息	14,601.02	13,979.70	13,358.38	12,737.06	12,115.74	11,494.42	10,873.10	10,251.78	9,630.46
融资活动现金净流量	-28,046.82	-27,425.50	-26,804.18	-26,182.86	-25,561.54	-24,940.22	-24,318.90	-23,697.58	-23,076.26
四、期初现金	2,021.87	4,509.73	7,463.58	10,883.42	14,769.25	19,121.07	23,938.88	29,222.68	34,972.47
期内现金变动	2,487.86	2,953.85	3,419.84	3,885.83	4,351.82	4,817.81	5,283.80	5,749.79	6,215.78
五、期末现金	4,509.73	7,463.58	10,883.42	14,769.25	19,121.07	23,938.88	29,222.68	34,972.47	41,188.25

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00
经营活动支出	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40
支付的各项税费	5,516.89	5,672.22	5,827.55	5,982.88	6,138.21	6,293.54	6,448.87	6,833.43	8,050.05
经营活动现金净流量	29,136.71	28,981.38	28,826.05	28,670.72	28,515.39	28,360.06	28,204.73	27,820.17	26,603.55
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00
支付债券利息	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80
支付银行借款利息	9,009.14	8,387.82	7,766.50	7,145.18	6,523.86	5,902.54	5,281.22	4,659.90	4,038.58
融资活动现金净流量	-22,454.94	-21,833.62	-21,212.30	-20,590.98	-19,969.66	-19,348.34	-18,727.02	-18,105.70	-17,484.38
四、期初现金	41,188.25	47,870.02	55,017.78	62,631.53	70,711.27	79,257.00	88,268.72	97,746.43	107,460.90
期内现金变动	6,681.77	7,147.76	7,613.75	8,079.74	8,545.73	9,011.72	9,477.71	9,714.47	9,119.17
五、期末现金	47,870.02	55,017.78	62,631.53	70,711.27	79,257.00	88,268.72	97,746.43	107,460.90	116,580.07



(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	38,504.00	19,252.00
经营活动支出	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	3,850.40	1,925.20
支付的各项税费	8,735.20	8,890.53	9,045.86	9,201.19	9,356.52	9,511.85	9,589.52	9,595.24	4,800.48
经营活动现金净流量	25,918.40	25,763.07	25,607.74	25,452.41	25,297.08	25,141.75	25,064.08	25,058.36	12,526.32
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	12,680.00	-	-	-
支付债券利息	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	765.80	742.90	360.00
支付银行借款利息	3,417.26	2,795.94	2,174.62	1,553.30	931.98	310.66	-	-	-
融资活动现金净流量	-16,863.06	-16,241.74	-15,620.42	-14,999.10	-14,377.78	-13,756.46	-765.80	-2,742.90	-16,360.00
四、期初现金	116,580.07	125,635.40	135,156.73	145,144.05	155,597.36	166,516.65	177,901.94	202,200.22	224,515.68
期内现金变动	9,055.34	9,521.33	9,987.32	10,453.31	10,919.30	11,385.29	24,298.28	22,315.46	-3,833.68
五、期末现金	125,635.40	135,156.73	145,144.05	155,597.36	166,516.65	177,901.94	202,200.22	224,515.68	220,681.99

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2025 年 12 月调整使用 2025 年山东省政府专项债券（二十二期）2,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.29%；本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00		
2026 年	2,000.00	16,000.00		18,000.00	405.80	405.80
2027 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2028 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2029 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2030 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2031 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2032 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2033 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2034 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2035 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2036 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2037 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2038 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2039 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2040 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2041 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2042 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2043 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2044 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2045 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2046 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2047 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2048 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2049 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2050 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2051 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2052 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2053 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2054 年	18,000.00			18,000.00	765.80	765.80
2055 年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	742.90	2,742.90
2056 年	16,000.00		16,000.00		360.00	16,360.00
合计		18,000.00	18,000.00		22,951.10	40,951.10

## 2、银行借款

本项目拟申请银行借款 317,000.00 万元, 预计利率 4.90%, 资金充裕时偿还借款。银行借款还本付息情况如下。

表 4 银行借款还本付息情况 (单位: 万元)

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027 年		242,000.00		242,000.00	11,858.00	11,858.00
2028 年	242,000.00	75,000.00		317,000.00	15,533.00	15,533.00
2029 年	317,000.00		12,680.00	304,320.00	15,222.34	27,902.34
2030 年	304,320.00		12,680.00	291,640.00	14,601.02	27,281.02
2031 年	291,640.00		12,680.00	278,960.00	13,979.70	26,659.70

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2032 年	278,960.00		12,680.00	266,280.00	13,358.38	26,038.38
2033 年	266,280.00		12,680.00	253,600.00	12,737.06	25,417.06
2034 年	253,600.00		12,680.00	240,920.00	12,115.74	24,795.74
2035 年	240,920.00		12,680.00	228,240.00	11,494.42	24,174.42
2036 年	228,240.00		12,680.00	215,560.00	10,873.10	23,553.10
2037 年	215,560.00		12,680.00	202,880.00	10,251.78	22,931.78
2038 年	202,880.00		12,680.00	190,200.00	9,630.46	22,310.46
2039 年	190,200.00		12,680.00	177,520.00	9,009.14	21,689.14
2040 年	177,520.00		12,680.00	164,840.00	8,387.82	21,067.82
2041 年	164,840.00		12,680.00	152,160.00	7,766.50	20,446.50
2042 年	152,160.00		12,680.00	139,480.00	7,145.18	19,825.18
2043 年	139,480.00		12,680.00	126,800.00	6,523.86	19,203.86
2044 年	126,800.00		12,680.00	114,120.00	5,902.54	18,582.54
2045 年	114,120.00		12,680.00	101,440.00	5,281.22	17,961.22
2046 年	101,440.00		12,680.00	88,760.00	4,659.90	17,339.90
2047 年	88,760.00		12,680.00	76,080.00	4,038.58	16,718.58
2048 年	76,080.00		12,680.00	63,400.00	3,417.26	16,097.26
2049 年	63,400.00		12,680.00	50,720.00	2,795.94	15,475.94
2050 年	50,720.00		12,680.00	38,040.00	2,174.62	14,854.62
2051 年	38,040.00		12,680.00	25,360.00	1,553.30	14,233.30
2052 年	25,360.00		12,680.00	12,680.00	931.98	13,611.98
2053 年	12,680.00		12,680.00		310.66	12,990.66
合计		317,000.00	317,000.00		221,553.50	538,553.50

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 770,858.19 万元，融资本息合计 579,504.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

#### **四、专项债券使用与项目收入缴库安排**

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

#### **五、项目风险分析**

##### **（一）与项目建设相关的风险**

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险，即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险，将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

##### **（二）与项目收益相关的风险**

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目运营管理水平可能导致运营成本增加，进而影响项目收益。

#### **六、项目事前绩效评估**

##### **（一）项目概况**

山东大学龙山校区（创新港）学生宿舍建设项目主管部门为济南城市建设集团有限公司，项目单位为山东建学建设投资

有限公司，本次拟申请专项债券 1.6 亿元。

## （二）项目绩效目标

山东大学龙山校区（创新港）项目按照综合性、创新性、国际性、引领性的世界一流大学建设目标，将把校区建设成为具有全球影响力的科技创新中心、人才聚集和培育中心、技术转移转化中心和战略新兴产业孕育基地，成为加快推进世界一流大学建设、服务山东省新旧动能转换需求的新引擎。面向国家战略和区域经济社会发展，将建设新型高端智库，加强顶层设计和系统谋划，推动高水平智库平台建设，积极构建具有山大特色优势的“全球治理-国家治理-服务社会”分层次、立体化的智库体系，为共建“一带一路”和构建“人类命运共同体”献言建策。

山东大学龙山校区（创新港）项目符合国家产业政策，符合国家教育事业发展的“十四五”规划，符合山东省新旧动能转换和发展规划纲要要求。未来济南市综合经济实力和活力将明显增强，国际竞争的功能显著提升，在全国区域发展格局和国家治理体系中的地位更加凸显。项目的建设满足济南作为省会城市的人口虹吸效应以及城镇化的发展带来的教育需求，项目的建设具有明显的社会效益。建成后预计年经营收入 38504 万元，解决就业人口 6000 人。

2026 年建设内容：A3、B1 组团房建项目地下基础施工。

### （三）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

作为山东大学龙山校区（创新港）的必要组成部分，该项目建设符合国家产业政策，符合国家教育事业发展的“十四五”规划，符合山东省新旧动能转换和发展规划纲要要求。未来济南市综合经济实力和活力将明显增强，国际竞争的功能显著提升，在全国区域发展格局和国家治理体系中的地位更加凸显。项目的建设满足济南作为省会城市的人口虹吸效应以及城镇化的发展带来的教育需求。项目的建设具有明显的社会效益，因此，本项目的建设是十分必要的。

#### 2、项目实施的公益性

本项目的建设是我国高等教育事业发展的需要，有利于提高高等教育的办学水平，推动教育事业的发展，有利于提高民族素质，构建和谐社会。项目的建设可以为学生提供设施完善、功能齐全的住宿、室外活动场所，是山东大学龙山校区（创新港）建设必需的组成部分。项目的建设有利于提升学校公共服务设施水平，推动学校教育事业快速发展，社会效益显著。

#### 3、项目实施的收益性

本项目实施后，将以该项目预期产生的学生宿舍费和食堂、配套服务用房租赁收入等为收入来源，可覆盖项目融资本息。

#### 4、项目投资合规性

2023 年 10 月 18 日，取得济南市章丘区行政审批局出具的《关于山东大学龙山校区（创新港）学生宿舍建设项目的批复》，备案号章行审投资[2023]18 号。项目取得立项手续，建设投资合规。

#### 5、项目成熟度

该项目目前已完成可行性研究报告，取得济南市章丘区行政审批局出具的《关于山东大学龙山校区（创新港）学生宿舍建设项目的批复》。预计于 2025 年 12 月开始施工建设，计划于至 2028 年 12 月竣工验收。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于企业自有资金、地方政府专项债券及银行借款。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测参考了可行性研究报告，具备合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次拟发行债券资金 16,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）偿债计划可行性



本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请 30 年期，每半年付息一次，到期一次偿还本金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

## （2）偿债风险点及应对措施

运营成本增加风险，项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

## 10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标，绩效目标设置合理。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 770,858.19 万

元，融资本息合计 579,504.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。