

青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设 项目实施方案



项目单位：青岛大学

主管部门：山东省教育厅

财政部门：山东省财政厅



2026 年 05 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目

（二）立项单位

单位名称：青岛大学

法定代表人：魏志强

单位地址：青岛市崂山区宁夏路 308 号

青岛大学是山东省重点建设高校、山东省和青岛市共建高校、山东省高水平大学和高水平学科建设高校。学校最早的源头是创建于 1909 年的青岛特别高等专门学堂。1993 年由原青岛大学、山东纺织工学院、青岛医学院、青岛师范专科学校等合并组建而成。

现有教职工 3900 余人，专任教师 2600 余人（教授 464 人、副教授 895 人）。“十三五”以来，引进博士以上人才 1500 余人。目前学校拥有国家级高层次人才 80 余人，省级高水平人才 190 余人，专任教师博士化率 71%。现有在校生 42000 余人。

学校现有浮山校区、金家岭校区和松山校区三个校区：浮山校区位于青岛市崂山区宁夏路 308 号，用地面积 100.94 公顷，是学校人才培养、科技创新、文化传承、对外交流合作和行政管理的中心，现有在校生 32321 人；金家岭校区位于青岛

市崂山区科大支路 62 号，用地面积 34.67 公顷，定位于经济、管理、法律、软件等人才的培养与科学研究基地，现有在校生 10323 人；松山校区位于青岛市市北区登州路 38 号，用地面积 5.5 公顷，定位为医学本科高年级学生和研究生培养基地、临床医学和转化医学研究基地，现有在校生 261 人。

学校现有一级学科博士点及专业学位博士点 17 个，一级学科硕士点及专业学位类型达到 66 个，省属高校学科门类及领域最为齐全；进入全球排名前 1% 学科 12 个，国内高校 42 位，其中临床医学、材料科学、工程学、化学 4 个学科进入全球前 2%；山东省高水平学科 8 个；25 个学科入选“2023 软科世界一流学科排行榜”，居国内高校 37 位；28 个学科入选 2022 软科中国最好学科排行榜，居国内高校 45 位；17 个学科入选 USNews2023 年世界大学学科排行榜，居国内高校 47 位；7 个学科入选“2024 泰晤士世界大学学科排行榜”，居国内高校 25 位。国家一流专业建设点 39 个，19 个专业通过教育部专业认证；拥有国家教学示范中心、国家临床教学示范中心等国家教学平台 11 个；省部共建国家重点实验室、国家地方联合工程研究中心、省部共建协同创新中心等国家级创新平台 6 个、省部级创新平台 40 个。是全国首批国家知识产权试点高校、高校国家知识产权信息服务中心。

“十三五”以来，累计获批国家重大重点项目、重点研发

计划、国家自然科学基金、国家社科基金项目 1300 余项，入选 2019—2023 年中国高校国家社科基金立项百强榜、2016—2020 年中国高校国家自然科学基金面上项目和一般青年科学基金项目百强榜。累计发表高水平论文 32000 余篇，年度发表高水平论文达到 5600 余篇，高被引论文总数达 722 篇。获批国家科技进步奖二等奖 1 项，山东省科学技术奖、省部级社科奖励 110 余项。获授权专利 2500 余项，科技成果转化数量位列全国高校百强。

青岛大学入围软科（ARWU）、USNews、泰晤士高等教育（THE）和 QS 亚洲大学世界四大主流大学排行榜，连续四年位列软科世界大学排行榜 500 强。在 2023 软科世界大学学术排名中首次进入全球排名前 300 位，国内高校排名前 50 位。在最新的自然指数国际排名中进入全球前 200 位，国内高校排名第 52 位。在泰晤士高等教育（THE）世界大学排名中连续三年上榜，居国内高校第 38 位。多年来，在融合发展中形成了医学教育区域优势明显，工科教育行业特色鲜明，理科、人文社会科学等基础学科扎实推进，师范教育快速发展，新能源、新材料、新一代信息技术及文化创意新兴学科加快孕育的多学科协调发展的新格局。

站在新的历史方位，青大人正肩负着新的社会责任和历史使命，秉承“明德、博学、守正、出奇”的校训精神，坚持以

立德树人作为根本，坚持走高质量发展道路，全面开启建设高水平综合性研究型大学的新征程。

（三）项目规划审批

2024 年 12 月 25 日，山东省发展和改革委员会《关于青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2024〕438 号），对项目建设规模、建设内容及项目投资等进行批复。

（四）项目规模与主要建设内容

项目新建学生宿舍总建筑面积 59,950 平方米，其中学生公寓面积 53,149 平方米、后勤及附属用房 5,801 平方米、人防工程 1,000 平方米，配套建设场地内道路、铺装、绿化及室外管网等室外工程。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2027 年 7 月，项目现状目前已经完成结构主体并通过主体验收，正在进行安装及装饰工程施工，建设进度达 65%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国教育法》（2021 年修正）
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 3、《中华人民共和国建筑法》（2019 年修正）

- 4、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023年版）
- 5、《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 2023 年第 2 号）
- 6、《产业结构调整指导目录》（2024 年本）
- 7、《中国教育现代化 2035》
- 8、《中共中央国务院关于深化教育改革全面推进素质教育的决定》
- 9、《国家教育事业发展规划“十四五”规划》（2021-2025）
- 10、《普通高等学校建筑面积指标》（建标 191-2018）
- 11、《国家发展改革委等部门关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》（发改社会〔2024〕25 号）
- 12、《山东省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、《山东省“十四五”教育事业发展规划》
- 14、《青岛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》
- 15、《青岛大学“十四五”事业发展规划纲要（2021-2025 年）》
- 16、《青岛大学校园总体规划修编》
- 17、土地证（青房地权市字第 200983992 号）

18、《关于青岛大学新建学生宿舍建设项目规划预选址的复函》

19、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

20、《投资项目可行性研究指南》（2012 年）

21、国家、省、市有关政策、法规、规定

22、《青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目可行性研究报告》

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

本项目估算总投资 37,670 万元，其中，项目单位自有资金 21,370 万元，已发行专项债券 7,000 万元，本次拟发行专项债券 3,800 万元，后续拟发行专项债券 5,500 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	37,670.00	100.00%	
一、资本金	21,370.00	56.73%	
（一）自有资金	21,370.00	56.73%	
（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）	16,300.00	43.27%	
（一）已发行专项债券	7,000.00	18.58%	
（二）本期拟发行专项债券	3,800.00	10.09%	
（三）后续拟发行专项债券	5,500.00	14.60%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目总投资额37670万元，项目资本金总额21370万元。截至目前，已有11500万元资本金在2025年到位，剩余9870万元资本金将于2026年通过自筹方式筹措。

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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	129,204.30			4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81
经营活动支出	B	62,044.80			2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	67,159.50			2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	36,761.75	18,377.50	13,358.50	5,025.75								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-36,761.75	-18,377.50	-13,358.50	-5,025.75								
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	21,370.00	11,500.00	9,870.00									
专项债券	I	16,300.00	7,000.00	3,800.00	5,500.00								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	16,300.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	17,115.00	122.50	311.50	474.25	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	4,255.00	18,377.50	13,358.50	5,025.75	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	2,238.65	3,906.80	5,574.95	7,243.10	8,911.25	10,579.40	12,247.55	13,915.70
期内现金变动	Q=D+G+O	34,652.75	0.00	0.00	2,238.65	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15
五、期末现金	R=P+Q	34,652.75	0.00	0.00	2,238.65	3,906.80	5,574.95	7,243.10	8,911.25	10,579.40	12,247.55	13,915.70	15,583.85

表 2（续表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81
经营活动支出	B	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50
四、期初现金	P	15,583.85	17,252.00	18,920.15	20,588.30	22,256.45	23,924.60	25,592.75	27,260.90	28,929.05	30,597.20	32,265.35
期内现金变动	Q=D+G+O	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15
五、期末现金	R=P+Q	17,252.00	18,920.15	20,588.30	22,256.45	23,924.60	25,592.75	27,260.90	28,929.05	30,597.20	32,265.35	33,933.50

表 2（续表） 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	4,306.81	
经营活动支出	B	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	2,068.16	
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	2,238.65	
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K									7,000.00	3,800.00	5,500.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	570.50	448.00	259.00	96.25
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-570.50	-7,448.00	-4,059.00	-5,596.25
四、期初现金	P	33,933.50	35,601.65	37,269.80	38,937.95	40,606.10	42,274.25	43,942.40	45,610.55	47,278.70	42,069.35	40,249.00
期内现金变动	Q=D+G+O	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	1,668.15	-5,209.35	-1,820.35	-5,596.25
五、期末现金	R=P+Q	35,601.65	37,269.80	38,937.95	40,606.10	42,274.25	43,942.40	45,610.55	47,278.70	42,069.35	40,249.00	34,652.75

（二）应付本息情况

1. 专项债券

项目已发行专项债券 7,000 万元，期限为 30 年，利率为 3.50%。本期拟发行专项债券 3,800 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 5,500 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%。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 本项目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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		7,000.00		7,000.00	3.50%	122.50	122.50
2026 年	7,000.00	3,800.00		10,800.00	3.50%	311.50	311.50
2027 年	10,800.00	5,500.00		16,300.00	3.50%	474.25	474.25
2028 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2029 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2030 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2031 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2032 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2033 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2034 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2035 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2036 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2037 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2038 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2039 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2040 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2041 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2042 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2043 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2044 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2045 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2046 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2047 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2048 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2049 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2050 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2051 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2052 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2053 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2054 年	16,300.00			16,300.00	3.50%	570.50	570.50
2055 年	16,300.00		7,000.00	9,300.00	3.50%	448.00	7,448.00
2056 年	9,300.00		3,800.00	5,500.00	3.50%	259.00	4,059.00
2057 年	5,500.00		5,500.00	0.00	3.50%	96.25	5,596.25
合计		16,300.00	16,300.00			17,115.00	33,415.00

（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 67,159.50 万元，融资本息合计 33,415.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数 2.01。

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

1、组织管理风险

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等情况，导致工程质量出现问题、投资大量增加，项目不能按期建成投产造成损失的可能性。通过对本项目组织管理模式的分析，可能出现的风险如下：

（1）项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

（2）施工过程中产生的机械设备噪音、人员施工噪音等会对学校的正常教学、学习和生活造成影响。施工过程中可能会产生大量的粉尘、烟尘、废气等污染物，对周围环境和学校内部的空气质量产生影响。

（3）本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

2、政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。

3、环境与社会风险

环境风险是由于对项目的环境生态影响分析深度不够，或者是环境保护措施不当，带来重大的环境影响，引发社会矛盾，从而影响项目的建设和运营。社会风险是指由于对项目的社会影响估计不足，或者项目所处的社会环境发生变化，给项目建设和运营带来困难和损失的可能性。

4、社会稳定风险

据《山东省发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的有关规定，在本省行政区域内建设实施，由省发展改革委审批、核准或者核报省人民政府审批，并符合下列条件之一的重大固定资产投资项目需要单独做社会稳定风险分析。

- (1) 建设项目征地涉及农用地转用 50 亩以上的；
- (2) 国有土地上房屋征收涉及被征收人超过 500 户的；
- (3) 按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定应编制环境影响报告书的；
- (4) 国内或当地类似项目发生过群体性事件等其他可能引发社会稳定风险的。

本项目不属于上述四种条件之一，本项目建设场址位于学校土地证范围内，项目单位已取得土地证，项目无需编制环境影响报告书，不属于上述四种条件之一，社会稳定风险等级为低风险，因此不需要单独做社会稳定风险分析。

5、运营期风险

本项目建设建筑主要功能为学生公寓，为人员密集场所，在运营期可能存在消防风险、事故风险、公共安全风险等。

6、资金筹措风险

本项目建设资金拟全部由学校筹集解决，项目投资较高，筹集资金具有一定风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

2、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、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，主要功能为学生住宿，在运营期可能存在消防风险、事故风险、公共安全风险等。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。

为了保证项目投资工程顺利进行，确保项目收益，一定要周密论证、科学计划、系统安排，成立专门领导班子，加强管理、统筹规划，聘请有关的专家作顾问，现场指导，实施员工前期培训，储备相关技术和人才，保持和加强与上级主管部门和青岛市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目主管部门为山东省教育厅，项目单位为青岛大学，本次申请发行专项债券3,800万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目总体绩效目标为改善校区学生住宿条件、优化校园育人环境、完善校园配套服务功能，有效保障学生学习生活和成长发展需求，全面提升校园办学保障能力。项目总投资37670万元，资金由自有资金及专项债券共同筹措，专项债券融资规模合计16300万元，包含已发行7000万元、本期拟发行3800万元及后续计划发行5500万元。项目实施全过程严控建设开支与融资成本，规范资金使用管理，有效规避项目建设及后期运营偿债风险。

2026 年项目绩效目标为完成浮山校区新建学生宿舍项目竣工交付，完成 59950 平方米校舍建设，建成学生宿舍 1200 间、新增床位 4800 个，同步建成一站式学生服务中心，落地思政育人、社团活动、生活服务等配套功能，全面兑现项目年度建设产出与社会效益指标。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合教育部关于全面提高高等教育质量的要求

教育部《关于全面提高高等教育质量的若干意见》（教高〔2012〕4 号）提出要以加强高校基础条件建设，通过多种方式整合校园资源，优化办学空间，提高办学效益，确保高校办学条件不低于国家基本标准。该项目的建设符合教育部对于教学条件方面要求，项目建成后，改善学生住宿及生活条件，充分贯彻“以人为本”的教育理念。

（2）符合高校公寓管理标准化的要求

山东省教育厅《关于印发山东省高等学校标准化学生公寓标准的通知》（鲁教后字〔2010〕1 号）指出山东省高等学校标准化学生公寓标准要求为：“每居室有阳台和晾晒衣被设施。公寓楼内设有心理咨询活动室、党团活动室、文化活动室、辅导员值班室、会客室等。公寓内有公共电话、洗衣设施、开水

设施，并正常运行。每人配有书桌、柜橱、书架、方凳，完好率达到 98%以上。”

青岛大学浮山校区现有学生公寓，建设标准没有达到相关要求，部分宿舍缺少洗衣房、开水间等，本项目建设完全响应山东省教育厅关于标准化学生公寓标准的要求。

(3) 是学校不断开拓发展空间，实现可持续发展的需求

青岛大学三个校区共有学生公寓 262,316.15 m²，现有在校生 42551 人，学生宿舍生均面积仅 6.16 m²，目前学校本科生住宿标准以 8 人间和 6 人间为主，硕士研究生住宿以 6 人间和 4 人间为主，博士研究生宿舍以 3 人间为主、少部分为 2 人间，存在宿舍拥挤、住宿条件差等问题。按照《普通高等学校建筑面积指标》（建标 191-2018）要求，浮山校区应建学生公寓 386,917.30 m²，已建成面积 180,001.19 m²，缺口面积 206,916.11 m²。学生宿舍面积不足，给学校的后勤管理带来了压力和挑战。

2、项目实施的公益性

“十四五”期间是青岛大学实现“双一流”建设发展目标的关键时期，“十四五”发展目标的实现离不开学校基础设施条件的保障。

本次规划浮山校区新建学生宿舍建设项目缓解在校学生住宿紧张及住宿条件差的问题，项目建成后，可以提供 4547

个床位；结合学生公寓设置部分自习室、社团活动室、浴室、洗衣房等，在满足居住功能外，为学校更多元化的育人方式提供场所，更好地服务大学生学习成长，将学生公寓打造成为落实立德树人根本任务、开展“三全育人”的重要阵地。

3、项目实施的收益性

项目预算合理，项目投入经济性控制合理，山东省专项债券资金全部用于项目建安投资，能够直接发挥投资效益。项目建成后，持续产出经济效益和社会效益。

4、项目投资合规性

2024年12月25日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛大学浮山校区新建学生宿舍建设项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2024〕438号）。

学校自筹资金21,370万元已经落实，本次申请发行专项债券3,800万元，本息覆盖倍数2.01，符合筹资要求。

5、项目成熟度

项目建设条件完善，建设场址周围道路便利，水、电、暖、通讯等配套设施均具备接入条件，能够满足项目建设及运营期的使用需求。项目成熟度高，具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金21,370万元已经落实，本次申请发行专项债券3,800万元，后续拟申请发行专项债券5,500万元，本

息覆盖倍数 2.01,符合筹资要求。经省发改委和省财政厅审批同意后,具备发行专项债券的条件。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目预期收入

本项目建成后,可提供 4547 个床位。项目收入按照 2771 名本科生、1776 名硕士研究生计算,根据《青岛大学收费项目、标准、依据表》(2024),本科生学费收入暂按 7000 元/人/年,硕士研究生学费收入为 10000 元/人/年,则本项目服务 4547 名学生学费收入为 $2771 \times 0.7 + 1776 \times 1 = 3,715.70$ 万元/年。本科生及硕士研究生住宿费收入均为 1300 元/人/年,则本项目服务 4547 名学生住宿费收入为 $4547 \times 0.13 = 591.11$ 万元/年。

(2) 项目支出预测

项目成本费用主要包括水费、电费、暖气费、物业费及日常维护费支出。

①水费、电费、暖气费支出

按照项目计算的能耗量及市场价进行测算,经测算,水费用量约 84,028.56m³,单价为 3.90 元/m³,测算得水费 32.77 万元/年;电费用量约 259.09 万 kW·h,单价为 0.555 元/kW·h,测算得电费 143.79 万元/年;暖气费用量约 1,034,087.001MJ,单价为 74.03 元/GJ,测算得燃气费 76.55 万元/年。水费、

电费、暖气费支出每年共 253.11 万元。

②物业费支出

物业管理费用测算依据，按学校以往物业收费标准测算，为 20 元/m²·年，建筑面积共 59,950m²，测算得物业管理费 119.90 万元/年。

③日常维护费

日常维护费按项目总投资的 4.50%计取，年维护费为 1,695.15 万元。

综上，项目年经营活动净现金流量为 2,238.65 万元，收益预测合理，符合预期。

8、债券资金需求合理性

本项目资本金为自筹资金 21,370 万元，占项目投资估算 37,670 万元的 56.73%，申请专项债券金额 16,300 万元，占项目投资估算 37,670 万元的 43.27%，符合要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

收入预测科学合理，项目收益需基于市场需求，资金结构与期限匹配，青岛大学近两年的流动比率较高，短期偿债能力较高。青岛大学近三年的资产负债率均低于 50%，表明长期偿债能力能够得到保障。借款存续期内有足够的收入支付本息，项目可行。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标符合相关法律法规、项目绩效目标及相关管理办法，评估标准清晰准确，具有可操作性。指标权重的确定经项目相关单位充分沟通，设置科学合理，绩效目标制定合理，便于考核。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 67,159.50 万元，融资本息合计 33,415.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01,符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。