

青岛市青岛理工大学
黄岛校区学生公寓建设项目
(D4 号学生公寓、D5 号学生公寓)
实施方案



项目单位：青岛理工大学

主管部门：山东省教育厅

财政部门：山东省财政厅



二〇二六年九月

一、项目基本情况

（一）项目名称

青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目

（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）

（二）立项单位

立项单位名称：青岛理工大学

青岛理工大学是一所以工为主，土木建筑、机械制造、环境能源学科特色鲜明，理工经管文法艺等学科协调发展的多科性大学。是国家首批地方高校“111 计划”建设单位、全国首批深化创新创业教育改革示范高校、全国首批国家级创新创业教育实践基地、山东省首批高水平大学“强特色”建设高校。学校拥有本科、硕士、博士完整的人才培养体系，涵盖理工经管文法艺等 7 大学科门类，拥有 2 个博士后科研流动站、2 个博士学位授权一级学科，1 个专业博士学位授权点，23 个硕士学位授权一级学科，22 个专业硕士学位授权点，共有 65 个本科招生专业；全日制在校生 35200 余人。

（三）项目规划审批

2025 年 12 月 15 日，山东省发展和改革委员会印发《山东省发展和改革委员会关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）初步设计概算的批复》（鲁发改项审〔2025〕457 号）。

2025 年 11 月 12 日，青岛市自然资源和规划局出具青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目(D4 号学生公寓)《建设工程规划许可证》。（编号：建字第 370201202510074 号）

2025 年 11 月 12 日，青岛市自然资源和规划局出具青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目(D5 号学生公寓)《建设工程规划许可证》。（编号：建字第 370201202510075 号）

2025 年 11 月 28 日，青岛海西新区建设工程施工图审查有限公司出具《山东省施工图设计文件审查合格书》。（编号：370211202501161 号）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目，总建筑面积 29632 平方米，主要建设 2 栋学生公寓，其中 D4 号学生公寓建筑面积为 14480 平方米、D5 学生公寓建筑面积为 15152 平方米；配套工程包括室外道路、铺装、绿化、室外管线及消防泵房改造等。

（五）项目建设计划及现状（已更新）

本项目预计工期为 2025 年 12 月至 2027 年 9 月。截至 2026 年 8 月，形象进度：D4 号学生公寓施工至地上八层；D5 号学生公寓施工至地上四层。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《山东省发展和改革委员会关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4号学生公寓、D5号学生公寓）可初步设计概算的批复》（鲁发改项审〔2025〕457号）；
2. 《青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4号学生宿舍、D5号学生宿舍）可行性研究报告》；
3. 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕1304号）；
4. 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023年版）；
5. 《国家教育事业发展规划“十四五”规划》（2021-2025）
6. 《山东省“十四五”教育事业发展规划》；
7. 《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）；
8. 《青岛市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
9. 《关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目规划选址相关事宜的复函》；
10. 国有土地使用证（鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第0006020号）；
11. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
12. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

13. 《山东省建筑工程概算定额》（SD01-21-2018）；
14. 《山东省安装工程概算定额》（SD02-21-2018）；
15. 其他相关资料。

（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。

2. 资金来源

本项目建设投资批复的静态投资金额 18,479.00 万元，根据专项债券发行要求，测算建设期专项债券利息费用 214.30 万元，该本项目估算总投资金额 18,693.30 万元。项目单位自有资金 9,079.00 万元，拟发行专项债金额 9,400.00 万元。2026 年 6 月已成功发行专项债券 4,400.00 万元，本次拟发行专项债券 1,200.00 万元，后续拟发行专项债券 3,800.00 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	18,479.00	100.00%	初步设计概算批复的估算投资额 18,479.00 万元，建设期利息由自有资金偿还
一、资本金	9,079.00	49.13%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	9,079.00	49.13%	建设期利息 214.30 万元，由自有资金偿还
（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）	9,400.00	50.87%	
（一）已发行专项债券	4,400.00	23.81%	
（二）本期拟发行专项债券	1,200.00	6.49%	
（三）后续拟发行专项债券	3,800.00	20.57%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 18,693.30 万元(含建设期利息 214.30 万元)，其中自有资金 9,293.30 万元（含建设期利息 214.30 万元），拟申请专项债券资金 9,400.00 万元。

截至当前，项目资金实际到位 7,123.70 万元（自有资金到位并支出 2,723.70 万元；专项债券到位资金 4,400.00 万元，支出 350.66 万元），剩余自有资金 6,569.60 万元按计划投入；本次拟申请发行专项债券 1,200.00 万元，后续申请发行专项债券 3,800.00 万元，正在按程序推进发行工作。

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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	35,096.67			294.93	1,179.72	1,179.72
经营活动支出	B	3,456.72			29.05	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,639.95			265.88	1,063.53	1,063.53
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	18,479.00	32.00	14,600.00	3,847.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-18,479.00	-32.00	-14,600.00	-3,847.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	9,293.30	32.00	9,065.02	196.28		
专项债券	I	9,400.00		5,600.00	3,800.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	9,400.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	7,681.20		65.02	199.04	256.04	256.04
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	1,612.10	32.00	14,600.00	3,797.24	-256.04	-256.04
四、期初现金	P					216.12	1,023.61
期内现金变动	Q=D+G+O	14,773.05			216.12	807.49	807.49
五、期末现金	R=P+Q	14,773.05			216.12	1,023.61	1,831.10

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53
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	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04
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	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04
四、期初现金	P	1,831.10	2,638.58	3,446.07	4,253.56	5,061.05	5,868.54
期内现金变动	Q=D+G+O	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49
五、期末现金	R=P+Q	2,638.58	3,446.07	4,253.56	5,061.05	5,868.54	6,676.02

表 2 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53
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	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04
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	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04
四、期初现金	P	6,676.02	7,483.51	8,291.00	9,098.49	9,905.97	10,713.46
期内现金变动	Q=D+G+O	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49
五、期末现金	R=P+Q	7,483.51	8,291.00	9,098.49	9,905.97	10,713.46	11,520.95

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53
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	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04
四、期初现金	P	11,520.95	12,328.44	13,135.92	13,943.41	14,750.90	15,558.39
期内现金变动	$Q=D+G+O$	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49
五、期末现金	$R=P+Q$	12,328.44	13,135.92	13,943.41	14,750.90	15,558.39	16,365.87

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	116.19
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53
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	256.04	256.04	256.04	256.04	256.04
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04	-256.04
四、期初现金	P	16,365.87	17,173.36	17,980.85	18,788.34	19,595.82
期内现金变动	$Q=D+G+O$	807.49	807.49	807.49	807.49	807.49
五、期末现金	$R=P+Q$	17,173.36	17,980.85	18,788.34	19,595.82	20,403.31

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	1,179.72	1,179.72	1,179.72	1,179.72	589.86
经营活动支出	B	116.19	116.19	116.19	116.19	58.10
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,063.53	1,063.53	1,063.53	1,063.53	531.76
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				5,600.00	3,800.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	256.04	256.04	256.04	191.02	57.00
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	-256.04	-256.04	-256.04	-5,791.02	-3,857.00
四、期初现金	P	20,403.31	21,210.80	22,018.29	22,825.77	18,098.28
期内现金变动	Q=D+G+O	807.49	807.49	807.49	-4,727.49	-3,325.24
五、期末现金	R=P+Q	21,210.80	22,018.29	22,825.77	18,098.28	14,773.05

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目拟发行专项债券 9,400.00 万元，2026 年 6 月已发行专项债券 4,400.00 万元，利率 2.41%；本次拟发行专项债券 1,200.00 万元，后续拟发行专项债券 3,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3%，在债券存续期半年支付债券利息，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
2026 年		5,600.00		5,600.00		65.02	65.02
2027 年	5,600.00	3,800.00		9,400.00		199.04	199.04
2028 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2029 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2030 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2031 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2032 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2033 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2034 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2035 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2036 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2037 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2038 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2039 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2040 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2041 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2042 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2043 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2044 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2045 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2046 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2047 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2048 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2049 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2050 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2051 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2052 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2053 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2054 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2055 年	9,400.00			9,400.00		256.04	256.04
2056 年	9,400.00		5,600.00	3,800.00		191.02	5,791.02
2057 年	3,800.00		3,800.00			57.00	3,857.00
合计		9,400.00	9,400.00			7,681.20	17,081.20

注：已发行债券 4,400 万元利率 2.41%，本期拟发行 1,200 万元及后续拟发行 3,800 万元利率均按 3.00%测算；各年度应付利息为加权计算结果。

（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 31,639.95 万元，融资本息合计 17,081.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.85。

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

由于项目的利益相关者可能会因为自己的利益受到影响而干扰项目实施，因此，项目会面临一定的风险。主要风险如下：

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,施工进度受各方面因素影响,需要统筹安排、压茬推进,确保如期完成既定目标。

(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。需要在施工过程中细化防护措施。

(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。需要提前做好预案,确保工程的顺利推进。

(4) 在项目实施过程中,由于人工、材料、机械、方法、环境等不确定因素的存在,需要加强工程质量监控。

(5) 本项目是在现有校园内进行施工建设,施工界面与学生日常生活区域交叉,施工活动对学生日常生活会产生一定的影响,需要完善安全防护措施。

2、政策风险

本项目实施后能大幅度提升学生学习生活环境，有利于提升学生培养质量，符合国家政策导向与社会需求，不存在较大政策风险。

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。

室内建筑装饰材料种类及日用化学品的使用不断增加，这些材料或产品均含有向室内释放有害化学物质的成分，造成室内环境污染。室内环境污染的有害物质主要是：甲醛、氨、氡、苯和石材的放射性，对人体的危害很大。需要对材料的选择与使用加强监管、做好留样，确保工程中使用的所有材料均符合国家要求。

4、社会稳定风险

根据《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，因此不需要单独做社会稳定风险分析。

5、资金筹措风险

本项目建设资金拟全部由学校筹集解决，并积极申请主管单位专项债券资金支持。考虑到后期申请主管单位专项债券资金的不确定性，可能存在需要项目单位独立承担建设资金的风险。

6、运营期风险

本项目新建学生宿舍为高层建筑，在运营期可能存在消防风险、事故风险、公共安全风险等。学校应全面做好日常运行管理，有效化解可能潜在的风险。

(二) 与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减

少，将会对项目的收益带来一定风险。目前国家鼓励优质高校扩大招生规模，我校积极改善条件以扩大招生规模，为社会培养更多的优秀人才。

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、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。在日常运行中，学校将加强学生公寓的维护，完善水电暖管理制度，有效降低运营成本。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4号学生公寓、D5号学生公寓）主管部门为山东省教育厅，项目单位为青岛理工大学，本项目已成功发行专项债券0.44亿元，本次拟申请专项债券0.12亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目总体绩效目标：项目建成后，将增加学生公寓面积29632m²，可提供2184个床位，解决部分学生的住宿问题，完善学校基础设施条件，加快推进学校建设，提高学校核心竞争力、社会服务能力。经测算，债券存续期内30年的总收益31,639.95万元，项目需支付

的债券本息合计 17,081.20 万元，本息覆盖倍数约为 1.85。

项目建成后，将增加学生公寓面积 29632m²，可提供 2184 个床位，解决部分学生的住宿问题，完善学校基础设施条件，加快推进学校建设，提高学校核心竞争力、社会服务能力。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

青岛理工大学黄岛校区已建成学生宿舍 25 栋，总建筑面积 227404.28m²，现有学生宿舍主要以 6 人间为主，住宿较为拥挤。目前学校研究生与本科生混住，随着教育强国建设的实施，学校研究生人数不断增加，研究生宿舍面积不足、住宿标准低的问题更加凸显，研究生与本科生混住，增加了学校的管理难度。

黄岛校区部分学生宿舍因建设年代较早，宿舍的设施条件较差，建筑布局相对不合理，墙体保温、门窗密封、隔音效果较差，居室内无独立阳台、活动室、洗衣房、开水间等，建设条件不能满足学生宿舍相关规定要求，引发部分家长及学生不满。

本次新建 D4 号、D5 号学生公寓，为研究生提供住宿，项目建成后，增加学生宿舍面积 29632m²，极大缓解了现状学生公寓面积缺口较大的矛盾，结合学生宿舍设置学生活动及交流空间，使学生公寓的功能从单一的“居住”向“育人”转变，

更好地服务大学生学习成长，将学生宿舍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。

2. 项目实施的公益性

青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目建设目标是进一步提高教育质量，为社会输送更多更高层次、更高水平和更多种类的应用型、技能型、复合型人才。为提升学生公寓居住环境，满足学生期盼的住宿需求，本项目本次新建 D4 号、D5 号学生公寓，为研究生提供住宿，项目建成后，可以为青岛理工大学的学生提供更优质的生活设施，增加学校品牌知名度及吸引力，有助于学校培养更多优秀毕业生，助力胶东经济圈一体化发展。

3. 项目实施的收益性

项目建成后，黄岛校区将增加 4 人间学生宿舍 543 间、2 人间无障碍学生宿舍 6 间，可以满足 2184 名研究生的住宿需求，这一社会效益直接促进学校教育事业的长期发展，为收益增长奠定基础。项目投入运营后，学费收入预计可达 873.60 万元/年，住宿费收入预计可达 306.12 万元/年，是稳定且可预期的收入源。在债券存续期内，合计净收入预计为 31,639.95 万元，需偿还的本息合计 17,081.20 万元，本息覆盖倍数约为 1.85，项目收益性良好，能够为项目的持续运营和债务偿还提供坚实保障。

4. 项目投资合规性

项目已于 2025 年 12 月 15 日经山东省发展和改革委员会下发《山东省发展和改革委员会关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）初步设计概算的批复》（鲁发改项审〔2025〕457 号）。本项目静态总投资 18,479.00 万元，其中工程费用 15,324.00 万元，工程建设其他费用 2,275.00 万元，基本预备费 880.00 万元。

项目的建设合法、合理，各项手续齐备，建设投资合规。资金来源具有高度的合法性。自筹资金部分，通过学校内部规范的财务流程筹集，资金流向清晰可查；专项债券部分，严格遵循上级部门的规章制度，在发行额度、期限、利率等关键要素设定上，均符合相关制度、办法。资金筹集过程公开透明，接受监管部门和社会监督，保障了项目投资资金来源合法合规，为项目顺利推进筑牢坚实基础。

5. 项目成熟度

本项目已经通过山东省教育厅审核，且项目可行性研究报告已经取得省发改委的立项批复，《山东省发展和改革委员会关于青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）初步设计概算的批复》（鲁发改项审〔2025〕457 号）。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要包括自筹资金和专项债券。自筹资金方面，学校办学收入涵盖财政拨款、学费收入、其他收入等多种形式，财政拨款基于国家教育发展战略规划，由中央及省财政计划拨至学校；学费标准由多部门联合制定且相对稳定，学校生源数量在高等教育普及化背景下总体平稳；学校积极拓宽筹资渠道，高校长期积累的社会声誉及校友资源，使其具备吸引社会资金的基础，办学收入逐年增长，学校已将自筹资金部分纳入 2025 年预算。专项债券方面，《“十四五”教育强国推进工程实施方案》把高校学生宿舍作为专项建设内容单列，纳入中央预算内投资支持范围，集中财力重点支持高校学生宿舍建设，带动地方政府加大高校建设投入，允许安排地方政府专项债券支持符合条件的高校学生宿舍建设。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，预计可满足每年 2184 人的住宿需求。依据高校学费收费政策，基本学费标准为 9700/年，考虑以部分学费收入覆盖成本支出及发债利息，测算学费暂定标准为人均 4000 元/年，项目年学费收入预计可达 873.60 万元；依据高校住宿费收费政策，黄岛校区 4 人间人均 1400 元/年，2 人间人均 1700 元/年的收费标准，项目年住宿费收入预计可达 306.12 万元。在项目成本方面，每年需支付水费、电费、供暖费及物业费等合计 116.19 万元。经计算，债券存续期内 30 年的总收

益 31,639.95 万元，项目需支付的债券本息合计 17,081.20 万元，本息覆盖倍数约为 1.85，显示出项目具有良好的收益偿债能力。

通过长期收益计算，充分考虑了项目的持续盈利能力与成本回收周期。对于学生宿舍新建项目，前期建设投入较大，需通过长期运营实现收益平衡与盈利。30 年的运营周期设定，既符合学生宿舍的一般使用寿命与改造周期，又能较为准确地反映项目在长期内为学校带来的经济回报，确保收益预测贴合项目实际运营规律。

8. 债券资金需求合理性

在债券申报方面，青岛理工大学黄岛校区学生公寓建设项目（D4 号学生公寓、D5 号学生公寓）符合专项债券投向领域用作项目资本金范围“正面清单”的管理要求。在资金核算方面，经详细测算，项目总投入较大，仅依靠学校自筹资金远远不足，项目建设与未来运营维护存在显著资金缺口，债券资金的注入对于项目推进起着决定性作用，能够弥补资金缺口，保障项目按计划开工建设，并确保后续运营维护的资金充足。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

在项目偿债计划可行性方面，本项目具有明确的收入来源用以支撑偿债计划，该收入基于学校稳定的招生规模与住宿需求测算，学校学生数量因教学质量、专业设置等优势持续增长，

为住宿费收入稳定流入提供坚实保障。项目在制定偿债计划时，对现金流进行了合理规划，在扣除运营成本后，剩余净现金流被精准规划用于偿债。同时，依据债券本息偿还的时间节点，提前预留资金，确保在到期时能足额支付。

在偿债风险点方面，一是生源变动风险，虽然学校目前招生形势良好，但教育市场竞争激烈，若学校在教学质量、专业竞争力等方面有所下滑，可能导致生源减少。学校将采取多种措施确保培养质量，稳步提升招生规模；二是运营成本上升风险，在项目运营过程中，水电暖等能源价格可能因政策调整、市场供需变化而上涨，进而影响偿债资金的积累，一定程度上会影响偿债风险。

10. 绩效目标合理性

产出指标从质量和时效两个关键角度，确立了工程建设标准和时间规划，成本指标严格把控资金使用，确保项目在经济层面可行，效益指标兼顾经济与社会双重效益，契合学校发展方向与社会需求，满意度指标突出了服务师生的宗旨。这些绩效目标不仅紧密围绕项目核心任务，且各指标相互关联、逐步推进，既有清晰的执行路径，又具备量化评估的标准，有力保障了学生住宿条件的改善和学校综合实力的提升，切实可行且意义深远，绩效目标设定合理。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 31,639.95 万元，融资本息合计为 17,081.20 万元，项目本息覆盖倍数为 1.85，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。