山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提升项目实施方案

项目单位：山东城市建设职业学院

主管部门：山东省住房和城乡建设厅

财政部门：山东省财政厅

2026年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提升项目

（二）立项单位

单位名称：山东城市建设职业学院

法定代表人：张国强

举办单位：山东省住房和城乡建设厅

单位地址：济南市历城区旅游路4567号山东城市建设职业学院

单位简介：山东城市建设职业学院，是山东省属公办全日制普通高等职业院校，前身是始建于1980年的国家重点中专——山东省城市建设学校和始建于1984年的全国长江以北唯一一所环保类中专——山东省环境保护学校。学校是山东省住房和城乡建设厅唯一一所直属高校，也是山东省属唯一一所建设类高职院校，是建筑信息模型（BIM）、校企共建建筑产业化2个专业的国家级“双师型”教师培养培训基地。建校以来，学校为全省建设、环保行业培养技术技能人才12万人，许多毕业生已成长为业务骨干、企业高管、部门领导。目前，学校全日制在校学生近14000人，教职员工851人，其中专业技术人员732人，教授66名、副教授195名，博士32人、硕士369人。

学校主校区位于济南市历城区彩石街道，占地近1200亩，校舍面积30万平方米，校园中栽植153种园林植物，绿化覆盖率68%,有2万平方米水面人工湖和全国高校独具的天然泉。主校区建有教学楼10栋、实训楼2栋，其中新实训楼是全国高职院校中面积最大、性能最佳的被动式超低能耗建筑；设有教室189间、实验实训室152间，藏书108万册，教学科研仪器设备值1.68亿元。主校区建有11栋学生公寓，每间宿舍均安装冷暖风空调，被评为“山东省高校标准化学生公寓”。校内有2个学生餐厅,第一餐厅被省教育厅遴选为“山东省高等学校星级食堂”。校园中建有4处体育场、2个体育馆，有足球、篮球、网球、羽毛球、乒乓球标准场地和400米标准田径塑胶跑道。学校是山东省首批绿色学校、省级文明校园、省级文明单位、全国无废学校。

学校弘扬培育建设领域技术技能人才的办学特色,秉承“崇德尚能，博学乐业”的校训，坚持“育鲁班传人，建美丽城市，创美好生活”的办学宗旨，设有建筑工程、建筑与城乡规划、工程管理、建筑经济管理、市政与设备工程、建筑装饰艺术、环境工程7个教学系和马克思主义学院、基础教学部，开设43个专业，已建成2个中央财政支持重点专业、4个国家级骨干专业、4个国家级和省级现代学徒制专业、5个省级特色专业，形成2个山东省品牌专业群、4个山东省高水平专业群、9个山东省重点建设专业群。经教育部备案，学校与韩国又松大学、

全州大学、三育大学合作，开办3个中外合作办学专业。经省教育厅批准，学院与山东建筑大学、聊城大学、临沂大学、山东工艺美术学院、山东青年政治学院、山东农业工程学院、枣庄学院等7所公办本科高校合作，开设“3+2”对口贯通分段培养试点专业11个、招生计划470人，专业数量和招生规模均居全省高职院校第二位。

（三）项目规划审批

1．立项

2026年5月12日，省发改委以“鲁发改项审[2026]180号”文件，对项目进行了立项批复。

2．用地

项目对校内现状宿舍楼进行改造，土地证于2007年7月17日取得，土地证号为“历城国用(2007)第0500076号”。

3．规划

项目不涉及新增建设用地，对现状宿舍进行改造，不涉及新增建筑面积，根据《济南市规划审批“豁免”清单》（济工改办字〔2022〕7号），项目无需办理规划手续。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设内容主要对山东城市建设职业学院主校区1-9#学生公寓及配套基础设施提升修缮，公寓总建筑面积66762.40平方米，总房间数1765间（全部为六人间），可住学生人数10590人。本次基础设施提升工程为修缮工程，不涉及暖通工程、消

防改造、结构加固等内容。提升修缮内容如下：

1．学生公寓提升内容

（1）学生公寓卫生间整体提升

主要包括独立卫生间和公共卫生间部分，整体拆除后重贴地砖；重做墙面；重装吊顶；重装灯具、排气扇、卫生器具；重装配套管线；新做隔断；重做防水等。

（2）学生公寓装饰装修提升

主要包括外墙整体改造；走廊地面破损区域重新铺装；走廊及宿舍内墙与顶面粉刷；更换宿舍门；走廊墙裙破损区域装修；更新屋面防水；宿舍更换窗户等。

（3）学生公寓公用工程提升

更换老化、漏水或损坏的给排水系统；不安全或不符合电气规范的电线（电气管线及配电箱配件更新）、插座和灯具等。

2．配套基础设施提升

学生生活区的道路、管沟等基础设施提升，主要包括道路维修；污水井换新；更换阀门；维修电缆沟等。

（五）项目建设计划及现状

项目计划于2026年7月31日开工，2026年12月31日完工。已完成施工总包、监理、造价等单位招标，正在进行开工准备工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1．国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2．《山东省建设工程概算定额》（2018 版）；

3．《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC1－2015）；

4．类似工程建设经济指标；

5．现行建筑工程投资估算的有关规定。

（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性。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2．资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 6387 万元，其中：学校自有资金 3187 万元，本期拟发行专项债券 3200 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	6,387.00	100.00%	
一、资本金	3,187.00	49.90%	
（一）自有资金	3,187.00	49.90%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	3,200.00	50.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00	50.10%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3．项目总投资、资本金到位情况

项目总投资为6387万元，资本金3187万元已全部到位，资金来源为合法合规的非债务性自有资金，符合项目资本金管理相关规定，可为项目建设提供稳定资金保障。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表2。

表 2：项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	公式	合计	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	27,798.90		926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	14,279.10		475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C	-										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,519.80	-	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	6,387.00	6,387.00									
流动资金支出	F	-										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6,387.00	-6,387.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	3,187.00	3,187.00									
专项债券	I	3,200.00	3,200.00									
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	4,320.00	-	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-1,133.00	6,387.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00
四、期初现金	P		-	-	306.66	613.32	919.98	1,226.64	1,533.30	1,839.96	2,146.62	2,453.28
期内现金变动	Q=D+G+O	5,999.80	-	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66
五、期末现金	R=P+Q	5,999.80	-	306.66	613.32	919.98	1,226.64	1,533.30	1,839.96	2,146.62	2,453.28	2,759.94

续表 2　项目资金平衡测算表

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	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
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	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00
四、期初现金	P	2,759.94	3,066.60	3,373.26	3,679.92	3,986.58	4,293.24	4,599.90	4,906.56	5,213.22	5,519.88	5,826.54
期内现金变动	Q=D+G+O	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66
五、期末现金	R=P+Q	3,066.60	3,373.26	3,679.92	3,986.58	4,293.24	4,599.90	4,906.56	5,213.22	5,519.88	5,826.54	6,133.20

单位：万元

续表 2　项目资金平衡测算表

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
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63	926.63
经营活动支出	B	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97	475.97
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66	450.66
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,200.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
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	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-144.00	-3,344.00
四、期初现金	P	6,133.20	6,439.86	6,746.52	7,053.18	7,359.84	7,666.50	7,973.16	8,279.82	8,586.48	8,893.14
期内现金变动	Q=D+G+O	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	306.66	-2,893.34
五、期末现金	R=P+Q	6,439.86	6,746.52	7,053.18	7,359.84	7,666.50	7,973.16	8,279.82	8,586.48	8,893.14	5,999.80

（二）应付本息情况

1．专项债券

根据本项目资金筹措计划，本期拟发行地方政府专项债券3200万元，债券期限为30年，债券利率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　本期拟发行专项债券应还本付息情况表

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	应付本息合计
2026年	-	3,200.00		3,200.00	4.50%	-	-
2027年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2028年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2029年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2030年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2031年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2032年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2033年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2034年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2035年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2036年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2037年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2038年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2039年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2040年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2041年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2042年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2043年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2044年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00

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	应付本息合计
2045 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2046 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2047 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2048 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2049 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2050 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2051 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2052 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2053 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2054 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2055 年	3,200.00			3,200.00	4.50%	144.00	144.00
2056 年	3,200.00		3,200.00	-	4.50%	144.00	3,344.00
合计		**3,200.00**	**3,200.00**			**4,320.00**	**7,520.00**

（三）本息覆盖倍数

表 4　现金流覆盖情况表

单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	3,200.00	4,320.00	7,520.00	13,519.80
已发行债券	-		-	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3,200.00	4,320.00	7,520.00	
覆盖倍数	1.80			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 13519.80 万元，融资本息合计 7520 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.80。

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

本项目主要是工程建设风险，包括设计技术、施工技术、应用设备等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）与项目收益相关的风险

项目收入主要来自学生住宿收入，项目收益风险主要受学校未来招生情况影响。考虑近年来学校招生情况良好，学校全日制在校学生近14000人，收益风险较低且可控。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

山东城市建设职业学院2025年学生公寓及配套基础设施提升项目主管部门为山东省住房和城乡建设厅，项目单位为山东城市建设职业学院，本次拟申请专项债券3200万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

为了响应职业教育高质量发展的迫切需求，本项目旨在针对山东城市建设职业学院主校区1-9#学生公寓及配套基础设施，总建筑面积达66762.40平方米，进行全面而深入的基础设施提升与修缮工程，涉及总房间数1765间，可住学生人数10590人。

在学生公寓品质提升方面，标准化改造卫生间，重贴地砖、重做墙面、重装吊顶、重装灯具、排气扇、卫生器具、重装配套管线、新做隔断、重做防水等；升级装饰装修，外墙整体改造、走廊地面破损区域重新铺装、走廊及宿舍内墙与顶面粉刷、更换宿舍门、走廊墙裙破损区域装修、更新屋面防水、宿舍更换窗户等；更换老化、漏水或损坏的给排水系统；不安全或不符合电气规范的电线（电气管线及配电箱配件更新）、插座和灯具等。同

时，提升公用工程保障水平，依据相关规范排查并更换老化损坏的给排水、电气管道及设备。在配套基础设施完善方面，需依据道路工程规范检测评估并修复学生生活区道路；按照污水管网等规范，排查清理污水井、维修电缆管沟，保障校园基础设施稳定运行。

（三）事前绩效评估内容

1．项目实施的必要性

学院现有 1-9#学生公寓建于 2006 年至 2009 年间，至今已使用 17 至 20 年，屋面防水系统已接近设计使用年限，出现不同程度的老化、开裂、渗漏等问题，严重影响建筑结构安全与学生居住环境。每逢雨雪天气，屋顶渗漏现象频发，导致室内墙面潮湿、霉变，物品损坏，不仅干扰学生正常生活，也存在安全隐患。因此，对屋面防水系统进行全面检测与更新修缮，是保障建筑耐久性、使用功能与学生安全的必要措施，符合国家建筑维护与安全使用的相关规范要求。

2．项目实施的公益性

本项目为高等职业教育类项目，属于社会公益性项目，具有非营利性，项目不创造直接的经济效益。本项目拟提升修缮主校区 1-9#学生公寓及配套基础设施，公寓总建筑面积 66762.40 平方米，总房间数 1765 间，可住学生人数 10590 人。

项目建成后，有效提升学校学生住宿条件，提升学院的整体

形象和教育质量，为学生提供更好的学习生活环境，促进学生身心健康发展，为社会培养更多高素质人才。通过提升基础设施水平，提高学校的办学效率和资源利用率，降低后期维护成本，为学校的可持续发展提供有力支撑。

3．项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于住宿费收入。依据《关于规范高校住宿费收费管理的通知》（鲁发改价格〔2025〕441号）及山东城市建设职业学院近三年住宿费实际执行标准核算住宿费收入。本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4．项目建设投资合规性

项目总投资6387万元，已按程序完成立项手续，项目为现有建筑改造项目，不涉及新增建设用地及增加建筑面积，按照《济南市规划审批“豁免”清单》（济工改办字〔2022〕7号）等有关规定要求，无需办理用地、规划等前期手续。

5．项目成熟度

2026年5月12日，项目完成立项审批，审批文号鲁发改项审[2026]180号，项目代码：2511-370000-04-01-489448，且项目为现状改造，不涉及新增占地及建筑面积，按照有关文件要求无需办理用地、规划等前期手续；目前已完成施工、监理、造价等主要参建单位招标，具备开工条件。

综上所述，项目建设具备一定成熟度。

6．项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券。项目总投资 6387 万元，其中自有资金 3187 万元，专项债融资 3200 万元。

依据学校财务现状，能够在建设期内提供项目自有资金 3187 万元。

7．项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于住宿费收入，预计将住宿费总收入的 75%用于偿还专项债券本金及利息。

依据《关于规范高校住宿费收费管理的通知》（鲁发改价格〔2025〕441 号）及山东城市建设职业学院近三年住宿费实际执行标准核算住宿费收入：文件规定 5-6 人间基础住宿费标准 1000 元/生·年；政策允许仅两项合规加价，一是配备独立卫生间每生每年加收 100 元，二是房间空调购置成本 400 元按居住人数分摊，本项目六人间空调分摊费用为 66.67 元/生·年。综合测算，六人间合计住宿费标准为 1166.67 元/生·年。本项目改造公寓可容纳在校学生 10590 人，据此测算项目年度住宿费总收入 1,235.50 万元，75%比例为 926.63 万元。运营期成本主要由物业管理费、水电费、日常维护费等构成。通过对项目收入来源、运营成本和

项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次拟申请债券资金3200万元，项目拟于年内竣工，能够确保债券资金在发行后及时支出并形成实物工作量，债券资金需求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

学校招生情况良好，通过收取住宿费，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求，偿债计划切实可行。本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险比较可控。

10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置了提升学生住宿环境、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为13519.80万元，融资本息合计7520万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍

数为 1.80，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。