

2025年青岛市政府专项债券（十三期）
胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）
实施方案

胶州市胶北街道办事处

2025年4月



目录

第一章 编制依据及债券情况	1
1.1 编制依据	1
1.2 债券情况	2
第二章 项目基本情况	5
2.1 项目实施背景	5
2.2 项目基本情况	6
2.3 项目建设计划	6
第三章 投资估算与资金筹措	8
3.1 投资估算	8
3.2 资金筹措	9
第四章 项目预期收益与资金平衡情况	11
4.1 项目收益分析	11
4.2 资金平衡分析	14
4.3 压力测试	18
4.4 胶州市财政收支情况	19
第五章 社会效益及经济效益分析	20
5.1 社会效益分析	20
5.2 经济效益分析	20
5.3 项目与所在地互适性分析	20
第六章 项目风险及控制措施	22
6.1 风险分析	22
6.2 风险控制措施	23
第七章 其他需要说明的事项	24

第一章 编制依据及债券情况

1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
5. 《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）；
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
7. 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
9. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；
10. 《青岛市财政局关于印发<青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（青财债〔2021〕66号）；
11. 青岛市财政局 青岛市发展和改革委员会《关于提前启

动2025年政府专项债券项目储备暨资金需求申报工作的通知》；

12.《胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）项目建议书》；

13.《胶州市发展和改革局关于胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）项目建议书的批复》（胶发改审〔2022〕200号）；

14.《胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）可行性研究报告》；

15.《胶州市发展和改革局关于胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2022〕220号）；

16.《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）；

17.《关于胶州湾国际物流园配套基础设施项目(二期)初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕219号）；

18.《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；

19.项目其他相关文件。

1.2 债券情况

胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）计划发行政府专项债券融资10,000.00万元，2023年已发行2,000.00万元

（2023年5月份调整使用其他项目资金2,000.00万元）；2024年已发行5,000.00万元（其中2024年4月已发行1,000.00万元，2024年8月已发行2,000.00万元，2024年11月已发行2,000.00万元），2025年计划发行3,000.00万元（其中2025年3月已发行2,000.00万元，本次计划发行1,000.00万元）。债券发行期限15年，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

项目已取得债券资金9,000.00万元，其中已发行债券7,000.00万元，调整使用其他项目资金2,000.00万元。具体如下：

(1) 发行债券7,000.00万元明细如下：

发行时间	金额（万元）	债券名称	期限	利率
2024年4月11日	1,000.00	2024 年青岛市政府专项债券（十六期）	15年	2.53%
2024年8月23日	2,000.00	2024 年青岛市政府专项债券（三十八期）	15年	2.31%
2024年11月12日	2,000.00	2024 年青岛市政府专项债券（五十期）	10年	2.21%
2025年3月28日	2,000.00	2025 年青岛市政府专项债券（九期）	15年	2.23%
合计	7,000.00	——	——	——

(2) 使用调整用途资金2,000.00万元明细如下：

地方政府新增专项债券资金用途调整表

序号	区划	债券名称	债券简称 （债券代 码）	项目领域	债券期 限	发行日期	项目对应发行 额度（万元）	原项目情况			拟调整项目情况			
								调减项目（原 项目）名称	项目领域	调减金额 （万元）	拟调整项目名称	项目领 域	调整金额 （万元）	
合计											2,000	合计		2,000
1	青岛市 胶州市	2023年青岛市政府基础 设施类专项债券（六 期）-2023年青岛市政府 专项债券（十二期）	101969	产业园区基础 设施专项债券	15	2023.3.23	70,000	少海科创产业 园基础设施建 设项目	产业园区 基础设施	2,000	胶州湾国际物流园 配套基础设施项目 （二期）	产业园 区基础 设施	2,000	

第二章 项目基本情况

2.1 项目实施背景

根据胶州市物流工作推进服务中心出具的《胶州市胶北街道办事处关于胶州湾国际物流园四至范围及产业定位的说明》确定项目所属产业园区四至及产业定位，具体如下：南至胶北街道行政边界线，北至大洋路，东至胶平路，西至牛辛路。

胶州湾国际物流园组建于2003年，东起胶平路，南至胶济铁路，西、北两侧均与沈海高速相接，处于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区物流核心区域；规划面积17.8km²，已建成区面积10.6km²，其中物流运营面积6.87km²。2010年11月，被山东省发改委确定为“省级重点服务业园区”；2014年12月，设立继西安后第二家、沿海地区第一家多式联运海关监管中心；2015年荣获“国家优秀物流园”；2016年6月，获批“全国第一批多式联运示范工程”；2016年7月，获批全国首批“国家级示范物流园区”；2018年12月，胶州海关正式成立，通关便利化程度持续提升，成为青岛融入“一带一路”的关键节点。

青岛胶州湾国际物流园目前已整合济铁物流园、青岛港、中铁集装箱青岛中心站和中铁多联四方资源，建立上合示范区多式联运中心，开通“胶黄小运转”班列，首创实施海关在途监管，实现了港站联动发展，无缝衔接。开通“中亚班列”、“中韩快线”、“中蒙班列”、“中欧班列”、“东盟专线”5条“齐鲁号”国际班列。2018年8月，中亚(塔什干—胶州)棉纱专列顺利抵达胶

州，9月，中欧(俄罗斯—胶州)板材回程班列顺利抵达胶州，至此欧亚班列实现双向运行的常态化发展一张北达俄蒙、南连东盟、东至日韩、西到欧洲，连通四大经济走廊的国际物流通道网络全部打通，成为中亚及上合组织国家面向日韩亚太市场的“出海口”。

近年来,随着物流园的快速发展，交通量不断增长、载重车辆比例增加，目前园区部分道路存在路面破损、排水不畅，路灯杆、灯具等老化、损坏等问题，已对交通造成影响，并且影响到企业职工及周边居民出行安全。因此，胶北街道办事处提出实施胶州湾国际物流园基础设施工程。

2.2 项目基本情况

1.项目名称：胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）。

2.实施主体：胶州市胶北街道办事处。

3.建设地点：胶州市胶北街道办事处胶州湾国际物流园区内。

4.建设内容及规模：

主要实施扩建道路、雨污管道、人行道铺装等，其中，改扩建15条道路（新创路、弘福路、王庸路、康健路、源安路、牛辛路、达能路、德苑路、紫苑路、西轿杆路、胶蔡路、宏佳路、新科创路、胶铁路、吴宇路）共110000平方米、雨水管渠10000米、污水管道2100米、人行道铺装10500平方米、苗木补

植71600平方米、增设道路路灯310套、设道路两侧停车位600个、设广告位310个。

2.3项目建设计划

项目自2023年6月份开工，计划于2025年5月底完工。

项目目前进度：纬46路检查井定位完成，路面割缝完成200米；纬45路检查井定位完成；纬48路检查井定位完成；纬43路检查井定位完成；纬38路检查井定位完成；纬40路检查井定位完成；新阳光路路检查井定位完成。

项目形象进度图如下：



第三章 投资估算与资金筹措

3.1 投资估算

3.1.1 建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

根据项目初设及概算的批复，项目建设投资估算12,876.18万元，其中工程建安费用11,659.09万元，其他费用603.93万元，预备费用613.16万元。

3.1.2 建设期利息

本项目拟发行10,000.00万元专项债券，其中2023年调整使用其他项目债券资金2,000.00万元，2024年已发行5,000.00万元（其中2024年4月已发行1,000.00万元，2024年8月已发行2,000.00万元，2024年11月已发行2,000.00万元），2025年计划发行3,000.00万元（其中2025年3月已发行2,000.00万元，本次计划发行1,000.00万元）。计划发行期限为15年，调整使用其他项目资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，已发行债券资金按照实际利率测算，参考青岛市2025年3月27日发行的15年期地方政府专项债发行利率2.23%，从谨慎角度出发，本期债券票面利率暂按2.5%进行测算。项目计划于2025年5月底完工，建设期利息合计为211.90万元，其中2023年债券利息为31.00万元，2024年债券利息为74.65万元，2025年债券利息106.25万元。

3.1.3 债券发行费用

本项目拟发行专项债券10,000.00万元，其中2023年调整使

用其他项目债券资金2,000.00万元，债券发行费用按照拟发行额度8,000.00万元的0.8‰测算，发行费用为6.40万元。

3.1.4 总投资

项目总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共13,094.48万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	比例
1	工程建安费用	11,659.09	89.04%
2	其他费用	603.93	4.61%
3	预备费用	613.16	4.68%
建设投资合计		12,876.18	98.33%
4	建设期利息	211.90	1.62%
5	债券发行费用	6.40	0.05%
工程估算总投资		13,094.48	100.00%

3.2 资金筹措

根据初设及概算批复的建设投资并调整建设期利息和债券发行费用后，胶州湾国际物流园配套基础设施项目（二期）估算总投资13,094.48万元，其中建设单位投入资本金3,094.48万元，资本金比例23.63%，计划通过发行政府专项债融资10,000.00万元，其中2023年调整使用其他项目资金2,000.00万元，2024年已发行5,000.00万元（其中2024年4月已发行1,000.00万元，2024年8月已发行2,000.00万元，2024年11月已发行2,000.00万元），2025年计划发行3,000.00万元（其中2025年3月已发行2,000.00万元，本次计划发行1,000.00万元）。债券期限

为15年，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
一	总投资	2,600.00	7,017.70	3,476.78	13,094.48
1	建设投资	2,569.00	6,939.05	3,368.13	12,876.18
2	建设期利息	31.00	74.65	106.25	211.90
3	债券发行费用		4.00	2.40	6.40
二	资金筹措	2,600.00	7,017.70	3,476.78	13,094.48
1	资本金	600.00	2,017.70	476.78	3,094.48
2	专项债券	2,000.00	5,000.00	3,000.00	10,000.00

按照财政部相关规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由项目主管部门专项用于本方案的项目，严禁用于本方案以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

第四章 项目预期收益与资金平衡情况

4.1 项目收益分析

本项目专项债券还本付息，拟以园区内地块的出让收益作为还款资金来源。经测算，债券存续期内，本项目预期净收益为17,560.23万元。

4.1.1 土地出让净收益

(1) 土地出让收入

2013-2020年期间，胶州在住宅及商服用地出让地块较多，尤其受机场搬迁、上合区建设及不限购等政策影响，2018年开始成交规模与平均地价有较大提升。根据胶州市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（胶自然资规交字[2024]23号）成交地块信息如下：

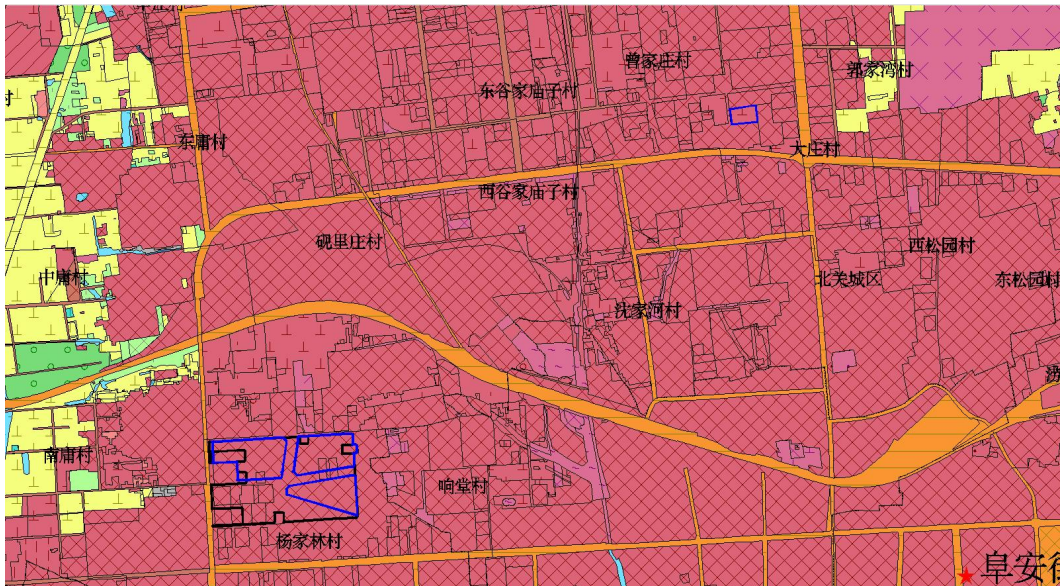
地块性质	宗地编号	地块位置	发布时间	成交金额 (万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
城镇住宅-普通商品住房用地	370281002017GB00326W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以东	2024/12/13	19,299.326	47.31	407.93
城镇住宅-普通商品住房用地	370281002017GB00325W00000000	中云街道兰州路以南、柳州路以东	2024/12/13	16,694.755	42.4875	392.93
城镇住宅-普通商品住房用地	370281002017GB00324W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	14,432.5115	36.7305	392.93
城镇住宅-普通商品住房用地	370281002017GB00323W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	13,468.18	34.179	394.05
城镇住宅-普通商品住房用地平均单价						397.59

经查询胶州市2024年四宗商住用地出让平均单价为397.59

万元，考虑到本项目所在地块与案例地块的区位差异，本项目2022年商住用地出让价格暂按370万/亩估算，考虑年1%价格增长率，则2024年商住用地的出让单价为377.44万元。

土地出让规模根据规划指标确定。具体见下表：

序号	用地性质	权利人	地块四至	占地面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	预期出 让年度
1	商住用地	胶北街道办事处	东至和谐置业，西至重庆路，南至大庄村土地，北至大庄村土地	22.17	30,000.00	2025
2	商住用地	胶北街道办事处	柳州路以东，泰州路以西，胶州路以北，砚里南路以南	20.00	8,888.89	2030
3	商住用地	胶北街道办事处	柳州路以东，泰州路以西，胶州路以北，砚里南路以南	20.00	8,888.89	2035
合计		——	——	62.17	47,777.78	



拟出让地块见图中蓝色框线所示。

经测算，土地出让金返还收入24,886.43万元。

（2）土地出让专项资金

根据青岛市财政局、青岛市国土资源和房屋管理局《关于进一步规范土地出让收支管理的通知》（青财综〔2018〕28号），从土地出让收入中要计提以下专项资金：农业土地开发

资金、国有土地收益基金、地铁建设基金、交通基金等。青岛市人民政府2022年3月14日印发《关于调整完善市与区(市)土地出让收入分配管理体制的通知》（青政字〔2022〕15号），自2022年1月1日起，对土地出让收入(不含划拨土地收入和其他土地出让收入)分配管理体制作调整，胶州市的土地出让收入市级统筹比例由16%提高到26%，对市级统筹部分实施过渡政策，2022年至2026年市级财政每年返还5%。上述资金统一整合设立市重大基础设施建设资金,用于支持地铁、交通、机场等重大基础设施建设。

结合胶州市具体情况，根据文件各项专项资金计提比例如下：农业土地开发资金按出让地面积8.2元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让总价款的5%计算，重大基础设施建设资金按土地出让总价款的26%计算，土地出让计提专项资金合计为7,326.20万元。

土地出让计划及收益表：

单位：人民币万元

序号	项目/年度	备注	2025	2030	2035	合计
1	土地出让收入	万元	8,451.43	8,013.20	8,421.80	24,886.43
1.1	可出让土地面积	亩	22.17	20.00	20.00	62.17
1.2	预计出让单价	万元/亩	381.21	400.66	421.09	
2	土地出让专项资金		2,209.49	2,495.02	2,621.69	7,326.20
2.1	农业土地开发资金	8.2元/平方米	12.12	10.93	10.93	33.98
2.2	国有土地收益基金	5%	422.57	400.66	421.09	1,244.32
2.3	重大基础建设资金	26%	1,774.80	2,083.43	2,189.67	6,047.90
3	土地出让净收益	万元	6,241.94	5,518.18	5,800.11	17,560.23

4.2 资金平衡分析

4.2.1 项目还本付息情况分析

本项目计划通过发行专项债券募集资金10,000.00万元，其中2023年调整使用其他项目资金2,000.00万元，2024年已发行5,000.00万元（2024年4月已发行1,000.00万元，2024年8月已发行2,000.00万元，2024年11月已发行2,000.00万元），2025年计划发行3,000.00万元（其中2025年3月已发行2,000.00万元，本次计划发行1,000.00万元），计划发行期限为15年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。调整资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，已发行债券资金按照实际利率、期限测算，参考青岛市2025年3月27日发行的15年期地方政府专项债发行利率2.23%，从谨慎角度出发，本期拟发行债券票面利率暂按2.5%进行测算，15年期总付息金额3,488.50万元。发行费按照债券发行规模的0.8‰计算为6.40万元。债券还本付息总额为13,488.50万元。

专项债券还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	债券期初 本金余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券期末 本金余额
合计		10,000.00	13,488.50	3,488.50	10,000.00	
2023		2,000.00	31.00	31.00		2,000.00
2024	2,000.00	5,000.00	74.65	74.65		7,000.00
2025	7,000.00	3,000.00	212.50	212.50		10,000.00
2026	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2027	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2028	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2029	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00

年度	债券期初 本金余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券期末 本金余额
2030	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2031	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2032	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2033	10,000.00		247.30	247.30		10,000.00
2034	10,000.00		2,247.30	247.30	2,000.00	8,000.00
2035	8,000.00		203.10	203.10		8,000.00
2036	8,000.00		203.10	203.10		8,000.00
2037	8,000.00		203.10	203.10		8,000.00
2038	8,000.00		2,172.10	172.10	2,000.00	6,000.00
2039	6,000.00		3,128.45	128.45	3,000.00	3,000.00
2040	3,000.00		3,034.80	34.80	3,000.00	

4.2.2 资金平衡情况分析

本项目专项债券还本付息来源于园区内地块的出让收益进行平衡，按照项目整体未来收支现金流预测分析，债券存续期内整体还本付息资金充足，偿还本息后结余4,283.63万元。债券存续期内专项收益17,560.23万元，还本付息13,488.50万元，整体本息覆盖倍数达1.30倍，能够合理保证偿还本期债券本金利息，能实现项目收益与融资自求平衡。

资金平衡测算见下表：

资金平衡计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		建设+运 营	运营期														
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	现金流入	30,654.71	2,600.00	7,017.70	9,718.72					5,518.18					5,800.11					
1	资本金	3,094.48	600.00	2,017.70	476.78															
2	债券融资	10,000.00	2,000.00	5,000.00	3,000.00															
3	土地出让收益	17,560.23			6,241.94					5,518.18					5,800.11					
二	现金流出	26,371.08	2,600.00	7,017.70	3,583.03	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	2,247.30	203.10	203.10	203.10	2,172.10	3,128.45	3,034.80
1	建设支出	12,876.18	2,569.00	6,939.05	3,368.13															
2	专项债券利息	3,488.50	31.00	74.65	212.50	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	203.10	203.10	203.10	172.10	128.45	34.80
3	债券发行费用	6.40		4.00	2.40															
4	偿还债券本金	10,000.00												2,000.00				2,000.00	3,000.00	3,000.00
三	净现金流量	4,283.63			6,135.69	-247.30	-247.30	-247.30	-247.30	5,270.88	-247.30	-247.30	-247.30	-2,247.30	5,597.01	-203.10	-203.10	-2,172.10	-3,128.45	-3,034.80
四	期末现金	4,283.63			6,135.69	5,888.39	5,641.09	5,393.79	5,146.49	10,417.37	10,170.07	9,922.77	9,675.47	7,428.17	13,025.18	12,822.08	12,618.98	10,446.88	7,318.43	4,283.63

本息覆盖倍数计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		建设+运营	运营期														
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收益	17,560.23			6,241.94					5,518.18					5,800.11					
1.1	土地出让收益	17,560.23			6,241.94					5,518.18					5,800.11					
2	偿付债券本息	13,488.50	31.00	74.65	212.50	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	2,247.30	203.10	203.10	203.10	2,172.10	3,128.45	3,034.80
2.1	债券利息	3,488.50	31.00	74.65	212.50	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	247.30	203.10	203.10	203.10	172.10	128.45	34.80
2.2	债券本金	10,000.00												2,000.00				2,000.00	3,000.00	3,000.00
本息覆盖倍数		17,560.23/13,488.50=1.30																		

4.3 压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内土地出让单价向下波动10%或是5%进行敏感性分析。

（1）当项目土地出让单价比预测下降10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为15,800.81万元，债券本息合计13,488.50万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为1.17倍。

（2）当项目土地出让单价比预测下降5%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为16,680.51万元，债券本息合计13,488.50万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为1.24倍。

具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	还本付息额（万元）
土地出让单价下降10%	1.17	15,800.81	13,488.50
土地出让单价下降5%	1.24	16,680.51	13,488.50
基准值	1.30	17,560.23	13,488.50

综上，通过压力测试项目在土地出让单价向下波动10%或是5%的情况下还本付息覆盖倍数仍大于1，项目的偿债风险概率较低。

4.4 胶州市财政收支情况

4.4.1 公共预算收支情况

2022年，一般公共预算收入完成112.98亿元，一般公共预算支出完成139.53亿元。

2023年，一般公共预算收入完成116.27亿元，一般公共预算支出133.82亿元。

2024年，一般公共预算收入完成110.70亿元，一般公共预算支出128.60亿元。

4.4.2 政府性基金收支情况

2022年，政府性基金收入完成 66.16亿元，政府性基金支出完成117.95亿元。

2023年，政府性基金收入完成43.00亿元，政府性基金支出完成100.15亿元。

2024年，政府性基金收入完成30.00亿元，政府性基金支出完成104.30亿元。

第五章 社会效益及经济效益分析

5.1社会效益分析

(1) 项目的实施，能够完善胶州湾国际物流园配套基础设施，不断提升园区的承载能力，为入驻企业提供完善的配套基础设施保障，促进物流园快速发展。

(2) 项目建成后，能够消除胶州湾国际物流园区的道路交通安全隐患，方便企业职工及周边居民安全出行，营造良好的生产、生活环境。

(3) 项目建成后，能够改善工程区域交通安全状况，提高道路通行能力；有利于营造良好的投资环境，为当地富余人员提供大量的就业就会，有利于社会稳定。

5.2经济效益分析

(1) 项目的实施，能够创造直接或间接的投资需求和消费需求，不仅为相关材料供应商、施工单位、交通运输等增加收入，而且能够带动第三产业的发展，促进当地经济快速增长。

(2) 项目建成后，能够进一步提升办事处的城市品质和整体形象，带动区域商业、服务业等相关行业的发展与繁荣，促进区域经济社会持续健康发展。

5.3项目与所在地互适性分析

经调查了解与项目直接相关的不同利益群体及各级组织对项目建设和运营的态度，绝大部分认为项目建设符合当地政府、当地企业和居民的利益，得到了与项目直接相关不同利益群体及各级组织的认同，建设是有必要的。与项目直接相关的不同利益群

体及各级组织都支持本项目建设，并且项目所在地区现有技术、文化状况能满足项目建设需求，项目的社会适应性较强。

第六章 项目风险及控制措施

6.1 风险分析

通过现场踏勘，结合以往项目经验，可能影响本项目收益和融资平衡结果的潜在风险如下：

1. 社会稳定风险

工程建设时，敷设管道要开挖局部道路，可能会出现车辆运输局部受阻，挖掘的泥土通常堆放在施工现场，车辆过往，会产生扬尘，会对市容和景观产生一定的影响，雨雪天气，还可能导致道路泥泞。施工期间的噪声主要来自施工机械和建筑材料运输等，会对周边居民生活造成一定影响。施工期间将产生许多弃土，这些弃土在运输、处置过程中都可能对环境产生影响。

2. 经营风险

本项目主要收益来源为园区内地块的出让收益，如果不能按期实现收入，将导致企业资金短缺及资金周转困难，发生不能及时支付专项债券到期本息的风险。

3. 技术风险

本项目技术风险主要包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平以及在施工、管理等方面出台的新政策、新规定给项目带来的成本上升影响，如建筑节能、环境保护等方面的影响。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这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以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

4.工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。此外，专项债下发即开始计息，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

6.2 风险控制措施

1.依法依规申办各项审批程序，确保文明施工

确保工程施工的各类证照齐全、有效，做到合法合规安全文明施工。在项目施工和运行中严格按照环评要求，落实环保设施和污染防治措施，避免环境影响引发社会矛盾，严格执行环境保护措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。

2.前期提高收入预测准确性，后期提高运营水平

对目前市场情况及收费标准进行准确的调研及预测，确保专项收入预测基本可靠；项目建成后，通过加强宣传、管理等工作，争取按照计划顺利保证收入实现，确保尽早受益。

3.深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。选择有较高施工技术与管理水平，并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范施工合同，切实做好合同管理工作，达到抵御风险的目的。

第七章 其他需要说明的事项

按照《财政部关于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）要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目单位及主管部门为胶州市胶北街道办事处，负责建设和运营。项目单位及其主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位对本次发行专项债负有偿债主体责任，要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。