

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
即墨区新型环保材料产业园基础设施建设
项目实施方案

项目主管部门：青岛市即墨区国有资产运营服务中心

项目实施单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

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.....	3
第二章 项目基本情况	4
2.1 项目背景.....	4
2.2 项目概况.....	6
2.3 项目进展情况.....	7
第三章 项目投资与资金筹措.....	8
3.1 项目投资.....	8
3.2 资金筹措.....	9
第四章 项目预期收益与资金平衡.....	10
4.1 收入分析.....	10
4.2 资金平衡分析.....	14
4.3 青岛市即墨区财政收支情况.....	15
第五章 社会及经济效益分析.....	17
5.1 社会效益.....	17
5.2 经济效益分析.....	17
5.3 项目与所在地互适性分析.....	18
第六章 项目风险及控制措施.....	19
6.1 风险分析.....	19
6.2 风险控制措施.....	19
第七章 其他需要说明的事项.....	21

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. 《地方政府债券发行管理办法》(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. 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. 财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》(财预〔2022〕120号);
12. 《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发

(2024) 52 号);

13.《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);

14. 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》;

15.《中共山东省委、山东省人民政府关于印发〈山东省建设绿色低碳高质量发展先行区三年行动计划(2023—2025 年)〉的通知》(鲁发〔2022〕19 号);

16.《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》(青政发〔2021〕2 号);

17.《青岛市深化新旧动能转换推动绿色低碳高质量发展三年行动计划(2023—2025 年)》;

18.《即墨区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》(即政发〔2021〕29 号);

19.《青岛市即墨区深化新旧动能转换推动绿色低碳高质量发展三年行动计划(2023—2025 年)》;

20. 即墨区人民政府《关于促进专业产业园区发展的实施意见》(即政发〔2022〕36 号);

21.《即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》;

22.《青岛市即墨区发展和改革局关于批复即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告的函》(青即发改投资债

(2024) 177 号);

23.项目不动产权证书(鲁(2019)即墨市不动产权第 0007316 号);

24.建设工程规划许可证(建字第 370201202320072 号)及附件(青岛市即墨区自然资源局(2023)工业 021 号);

25. 项目其他相关文件。

1.2 债券情况

项目实施主体为青岛市即墨区城市开发投资有限公司。

本期债券募集资金投向的项目为即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目,该项目计划分 2 年发行专项债券资金 24000.00 万元,其中:2025 年计划发行 14000.00 万元,本期发行 11000.00 万元,其余按项目资金需求和债券发行计划择机发行;2026 年计划发行 10000.00 万元;拟发行专项债券期限为 20 年,利息每半年支付一次,到期还本并支付最后一次利息。

第二章 项目基本情况

2.1 项目背景

青岛是国家沿海重要中心城市，交通优势突出。青岛市第十三次党代会提出，要“筑牢实体经济根基，构建具有国际竞争力的现代产业体系”，重点发展“7+10+7”共24条产业链，其中，聚力发展七大现代服务业，包括现代金融、现代商贸、现代物流、软件和信息服务、科技服务、文化旅游、会展；聚焦十大新兴产业链，建设千亩新兴产业园区。2022年12月，青岛市委、市政府印发了《青岛市深化新旧动能转换推动绿色低碳高质量发展三年行动计划（2023—2025年）》，提出了“165”总体要求，其中“5”是“五个走在前目标”，到2025年率先取得重要阶段性成果，实现创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展走在前；针对目标任务，青岛市聚力建设重大项目，围绕创新平台、新兴产业等13个领域谋划重大项目建设，将重点推进总投资1.2万亿元的633个实施类项目建设。

即墨位于新旧动能转换先行区、烟威青协同发展重要枢纽和东部湾区核心地带，通过撤市设区实现了由县域向都市新区的历史转变，区位优势更加明显。当前即墨正处于全方位融入国家战略的重要机遇期和充分释放潜能、全面融入大青岛发展格局的快速成长期。即墨实体经济体系完备，工业占GDP比重超过50%，目前已形成六大主导产业，包括汽车、纺织服装、商贸物流等传统优势产业，以及海洋、新一代信息技术、生物医药等新兴产业。十四五时期，即墨区把

发展经济的着力点放在实体经济上，坚持“大抓项目、抓大项目”的工作思路，扭住实体经济这一关键支撑，壮大提升六大主导产业，培育完善全区 15 条重点产业链，构建以海洋经济为特色、数字经济为引领、先进制造业为支撑、现代服务业为配套的链群化、开放型现代产业体系，不断释放发展新动能。其中，即墨区把实体经济摆在更加突出位置，突出高端化、智能化、绿色化、集群化，持续深化新旧动能转换，加力提速经济高质量发展。

在此背景下，青岛市即墨区城市开发投资有限公司提出建设新型环保材料产业园，旨在促进即墨区实体经济发展水平，加快推进产业转型升级，依托青岛市和即墨区全产业链优势，结合国家、省、市发展意见，联合企业的专业力量，发展壮大相关产业，并拉动上下游配套产业，形成产业聚集，建设成为国内一流的以新型环保材料为特色的新兴产业样板园区。产业园区的建设以基础设施配套工程为先行工程。目前园区范围内基础设施配套条件尚不完善，道路通达水平有待加强，路网骨架尚未完全形成。产业园内规划项目已陆续走上日程或已开工建设，周边地块已开工建设。基于此，需加快推进产业园内基础设施配套工程的实施进度，为落地产业项目做好配套，补齐基础设施短板，更好释放发展动力，增强招引活力，助推园区高质量发展。

本项目由青岛市即墨区城市开发投资有限公司作为实施主体负责建设及运营。项目通过发行地方政府专项债筹集建设资金，计划本期发行专项债券资金 11000.00 万元。在此背景下编制此实施方案。

2.2 项目概况

2.2.1 项目名称

即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目

2.2.2 建设地点

项目建设地点位于即墨区大信街道天山三路 19 号。

即墨区新型环保材料产业园位于山东即墨经济开发区西部，属于省级经济（技术）开发区“一区多园”的子园区，四至范围为东至天山二路、西至天山三路、北至淮涉河二路、南至五沽河一路，占地面积约 4.68 平方公里。产业园紧扣即墨区发展战略，整合配置空间资源和产业要素，加快新旧动能转换，聚焦发展新型环保材料产业等优势产业，打造集生产制造、研发创新、综合服务平台、服务配套等于一体的特色产业板块，加强高端创新资源聚集，将引进国内外知名企业、科研机构等，并围绕产业链上下游进行配套产业招商，形成产业聚集，建设成为国内一流的以新型环保材料为特色的新兴产业样板园区。

2.2.3 建设内容及规模

本项目为山东省级产业园区即墨经济开发区的基础设施配套工程，建设内容主要包括产业园区研发创新及产业化标准厂房和公共服务设施，其中，占地面积 82877 平方米，规划总建筑面积 30509 平方米，其中地上建筑面积 30089 平方米、地下建筑面积 420 平方米，建设内容主要是新建产业园区研发创新及产业化标准厂房和公共服务设施，配套室外管线、道路、停车位等。项目建设配套停车位 122 个、广告牌 100 个。

2.2.4 建设进度计划

项目建设的工期 24 个月，目前已启动办理前期手续，计划开工时间为 2025 年 6 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

2.3 项目进展情况

项目已取得项目建议书和可行性研究报告批复、不动产权证书、建设工程规划许可证，正在按程序办理环境影响评价备案、施工许可证等建设手续；正在开展现场勘察。

第三章 项目投资与资金筹措

3.1 项目投资

根据项目可行性研究报告批复，项目计划总投资 30156.00 万元，包含工程费 20518.68 万元，设备工器具购置费 4160.00 万元，工程建设其他费 2706.46 万元，预备费 2120.86 万元，建设期利息 650.00 万元。

本实施方案中建设投资以批复值为准，建设期利息和债券发行费用根据专项债券发行情况和发行要求进行调整，作为调整后总投资，具体如下。

3.1.1 建设投资

项目建设投资 29506.00 万元，包含工程费 20518.68 万元、设备工器具购置费 4160.00 万元、工程建设其他费 2706.46 万元、预备费 2120.86 万元。

3.1.2 建设期利息

本项目建设期内计划发行专项债券资金 24000.00 万元，其中 2025 年计划发行 14000.00 万元（本期发行 11000.00 万元），2026 年计划发行 10000.00 万元。债券利息计算，参照 2025 年 3 月份已发行的青岛市专项债券实际票面利率，本项目新发行债券利率从客观、谨慎角度出发按 2.50% 计算，调整后建设期利息 650.00 万元。

3.1.3 债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8% 计算合计 19.20 万元。

3.1.4 调整后总投资

调整建设期利息后总投资 30175.20 万元，其中建设投资 29506.00 万

元，建设期利息 650.00 万元，债券发行费用 19.20 万元。

3.2 资金筹措

项目资金来源由资本金与地方政府专项债券共同解决。其中，项目计划使用资本金 6175.20 万元，占比 20.46%，发行并使用地方政府专项债券资金 24000.00 万元，占比 79.54%。

表 3-1 项目投资计划及资金筹措表

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年
	建设投资比例	100%	60%	40%
一	资金使用	30175.20	17889.80	12285.40
1	建设投资	29506.00	17703.60	11802.40
2	建设期利息	650.00	175.00	475.00
3	债券发行费用	19.20	11.20	8.00
二	资金来源	30175.20	17889.80	12285.40
1	资本金	6175.20	3889.80	2285.40
2	发行债券	24000.00	14000.00	10000.00

第四章 项目预期收益与资金平衡

4.1 收益分析

项目收益主要包括产业园区标准厂房出租、停车位出租、广告牌出租以及物业管理费等，经测算，在债券存续期内总收益约 43556.28 万元。

4.1.1 收入分析

项目收入来源主要为产业园区标准厂房出租收入、停车位出租收入、广告牌出租收入，以及物业管理费收入。根据项目单位确定的运营计划，运营期自 2027 年进入运营期开始至 2046 年债券到期为止，经测算，债券存续期收入合计为 59323.76 万元，运营收入分析如下：

（1）产业园区房屋出租收入

本项目采用定制模式，项目实施主体已通过招商引资与意向入驻企业谈定初步合作意向，一是由实施主体结合意向合作企业的具体要求高标准建设，二是初步合作意向中约定租赁内容和数量、租金单价、价格调整等。本项目租赁内容包含产业用房、停车位、广告牌等，全部由入驻企业租赁，因此出租率为 100.00%，出租面积按建筑面积 30509.00 平方米计算。

本项目产业园定位对标联东 U 谷、万洋众创城等先进园区，建筑功能包含研发、测试、生产等，建设标准高于一般的钢结构厂房。本次市场调研案例有针对性的选取青岛市范围内的联东 U 谷、万洋众创城等。以 2024 年 10 月份为时间节点，经调研，联东 U 谷在高新区、上合、即墨等在营项目租赁价格为 0.6-2.0 元/ m²/天（最高价格案例位于即墨）。调研案例如下表和下图所示。

表 4-1 项目研发厂房参照联东 U 谷调研汇总表

序号	项目	区位	租金价格
1	联东 U 谷	高新区	0.72 元/m ² /天, 物业管理费 2.5 元每平方米天
2	联东 U 谷	上合	0.55 元/m ² /天, 物业管理费 1.8 元每平方米天
3	联东 U 谷	即墨	2 元/m ² /天 (含管理费)

58同城·房产

青岛即墨区 · 莱阳路产项目 · 莱阳路产项目 · 即墨区 · 莱阳路产项目

(出租) 精装修厂房出租位于青岛高新区联东U谷 2层-4层, 对外出租。

整租 · 合租 · 整租于2020-11-12



2.72 元/月 0.72元/m²/天

1260m² 暂无数据 暂无数据

建筑类型: 厂房类型: 租赁面积:

区: 市: 莱阳路 - 即墨区

路: 号: 莱阳路

江先生

电话: 138-1011-1111

微信: 138-1011-1111

电话联系TA

扫码咨询

58同城·房产

青岛即墨区 · 莱阳路产项目 · 莱阳路产项目 · 即墨区 · 莱阳路产项目

(出租) 物流配套设施设备齐全, 交通便捷, 地理位置优越。

整租 · 合租 · 整租于2020-11-12



2.24 元/月 0.55元/m²/天

1380m² 暂无数据 暂无数据

建筑类型: 厂房类型: 租赁面积:

区: 市: 胶州路 - 上合经济开发区

路: 号: 联东U谷(青岛即墨区)企业总部

周经理

电话: 138-1011-1111

微信: 138-1011-1111

电话联系TA

扫码咨询



综合上述分析，本项目拟定运营期首年租赁单价为 2.00 元/m²·天，考虑未来物价上涨因素，价格每 3 年增长 8%。经测算，该部分在债券存续期内租金收入合计约 56090.96 万元。

(2) 停车费收入

项目提供外租车位 122 个，全部由意向入驻企业租赁，因此出租率 100.00%。结合目前项目周边车位出租行情一般在 200-350 元/月，本项目保守起见，运营期首年租赁单价按照 300 元/月/个计算。经测算，该部分在债券存续期内租金收入合计约 878.40 万元。

(3) 物业费收入

项目投入运营后由项目公司提供物业管理服务，收取物业费，收费面积按出租面积，收费标准 1.5 元/平方米/月，不考虑价格增长率。经测算，该部分在债券存续期内收入合计约 1098.40 万元。

(4) 广告牌出租收入

项目对外出租广告牌 100 个，全部由意向入驻企业租赁，因此出租率 100.00%。结合目前项目周边同类型出租行情一般在 0.3-1.0 万元/年，本

项目保守起见，运营期首年租赁单价按照 0.5 万元/年计算，考虑未来物价上涨因素，价格每 3 年增长 8%。经测算，该部分在债券存续期内租金收入合计约 1256.00 万元。

4.1.2 成本分析

2.1 经营成本

经营付现成本包括人员工资及福利费、燃料动力费、维修费用、其他管理费等，经测算，债券存续期内各项经营成本合计约 1744.64 万元。

（1）人员工资及福利费

项目运营期拟安排管理岗位 1 人、第 1 年工资按 10.80 万元，普通岗位 2 人、第 1 年工资按 7.80 万元，福利费按工资 15%估算，考虑未来人工成本上升，按照每年增长 3.00%考虑。

（2）燃料动力费

主要为园区停车区域照明等公共设施用电，按照停车场收入的 1.00% 估算。

（3）维修费

主要为房屋及各类设施的日常保养维护，按照固定资产投资额年折旧 4.00%估算。

（4）其他管理费

主要为经营期间发生的管理性费用支出，按照年收入额 0.30%估算。

2.2 税费

项目税费包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、企业所得税。

增值税及附加：增值税按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点实施办法》等相关规定计算进项、销项税额，其中建设投资中工程费按税率 9%、工程建设其他费按税率 6%计算进项税并进行抵扣，运营期出租收入按不动产租赁服务税率 9%、物业收入按税率 6%计算销项税，经营成本中管理费按税率 6%、维修费和燃料动力费按照 13%计算进项税，城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5%计算。

房产税：按照租金收入的 12%计算。

土地使用税：根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于贯彻执行省政府<关于调整城镇土地使用税税额标准的通知>的通知》（青财税〔2021〕27号），即墨区一级、二级、三级土地，分别比照“青岛市市区”的五级、六级、七级土地税额标准执行，项目土地使用税按照 4.8 元/平方米/年的标准执行。

企业所得税：按税率 25%计算。

经测算，债券存续期内税费合计约为 14022.84 万元。

4.1.3 专项收益

综合上述分析，项目可用于还本付息的专项收益=运营收入-税费-经营成本=43556.28 万元。

4.2 资金平衡分析

4.2.1 项目还本付息情况

项目计划分 2 年发行专项债券资金 24000.00 万元，其中 2025 年计划发行 14000.00 万元（本期发行 11000.00 万元，其余按项目资金需求和债

券发行计划择机发行)，2026 年计划发行 10000.00 万元。新发行债券期限为 20 年，利率从客观、谨慎角度出发按 2.50% 计算，债券利息按每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，经测算，债券存续期内总付息金额 12000.00 万元，还本付息总额 36000.00 万元。

4.2.2 项目收益分析

项目在债券存续期内可用于还本付息的专项收益总计 43556.28 万元。

4.2.3 资金平衡分析

根据项目实施进度，计算期内项目资金平衡如附表所示。经测算，项目逐年累计净现金流量为正值，具备财务可行性。本项目可用于还本付息的专项收益总计 43556.28 万元，债券还本付息总额 36000.00 万元，债券的本息覆盖倍数约 1.21 倍。能够合理保证偿还债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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，下面对债券存续期内收入向下波动、经营成本向上波动进行敏感性分析。

当项目收入比预测下降 10% 时，相关数据测算如下：项目可支配收益合计为 37623.90 万元，全部本息合计 36000.00 万元，债券本息覆盖倍数下降为 1.04 倍。

当项目成本比预测上浮 10% 时，相关数据测算如下：项目可支配收益合计为 43381.82 万元，全部本息合计 36000.00 万元，债券本息覆盖倍数下降为 1.20 倍。

4.3 青岛市即墨区财政收支情况

1、一般公共预算收支情况

2022 年，全区一般公共预算收入完成 119.1 亿元，支出完成 132.9 亿元。

2023 年，全区一般公共预算收入完成 105.6 亿元，支出完成 133.47 亿元。

2024 年，全区一般公共预算收入完成 105.6 亿元，支出完成 142.2 亿元。

2、政府性基金收支情况

2022 年，全区政府性基金预算收入完成 115.45 亿元，支出完成 115.45 亿元。

2023 年，全区政府性基金预算收入完成 72.19 亿元，支出完成 72.19 亿元。

2024 年，全区政府性基金预算收入完成 140.2 亿元，支出完成 140.2 亿元。

第五章 社会及经济效益分析

5.1 社会效益

即墨区新型环保材料产业园紧扣即墨区发展战略，整合配置空间资源和产业要素，加快新旧动能转换，聚焦发展新型环保材料产业等优势产业，打造集生产制造、研发创新、综合服务平台、服务配套等于一体的特色产业板块，加强高端创新资源聚集，将引进国内外知名企业、科研机构等，并围绕产业链上下游进行配套产业招商，形成产业聚集，建设成为国内一流的以新型环保材料为特色的新兴产业样板园区。

项目的实施是完善产业园区基础设施的实际举措，有助于完善市政道路基础设施，补齐园区基础设施短板、构建完整产业集群板块，能够为企业集聚发展和产业投资项目提供生产经营场所的发展平台，有利于青岛即墨区的营商招商环境提升，进而起到调整优化城市结构、完善城市功能、激发城市活力的作用，推动城市建设和治理的精细化发展。

5.2 经济效益分析

项目的建设可以为该区域的居民创造就业机会，提高区域居民的收入，改善居民生活质量，这主要体现在项目的建设期间和运营期间会对劳动力产生需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目会对餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居

民的收入水平。

5.3 项目与所在地互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

1、当地政府对项目的态度

青岛市和即墨区对本项目高度重视，各级政府一致认为：本项目符合青岛市、即墨城市总体规划，项目的建设能较好促进青岛新机场的发展；各级政府均表示一定作好项目的征地拆迁及相关协调工作，为项目的顺利实施创造良好的社会条件。

2、不同利益群体对项目的态度

通过对本项目所经区域内居民的走访调查，大多数居民对项目的建设表示理解和支持，但是希望拆迁和占地能够按照国家规定得到合理的补偿，最好将补偿费直接发放到具体的受影响人。

3、各部门或组织对项目的态度及支持程度

公共事业部门认为，发达、便捷的交通运输系统有助于提升区域的文化和教育水平，传播更多的信息，有利于区域文化素质和技术水平的发展，也有利于旅游业的发展。城建部门提出，设计方案应研究好与城市道路、铁路等交叉的竖向关系，并对沿线地形、排水、城市管线、城市生态等方面做综合考虑，保证城市功能要求。

第六章 项目风险及控制措施

6.1 风险分析

项目建设规模大，内容多，投资高。总体来看存在规模与资金风险、进度风险，另外，本项目对工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定施工技术风险。

1.规模与资金风险

项目建设规模较大，标准较高，可能导致投资超出预期。

2.工程技术风险

本项目的工程风险主要包括施工场地稳定性、建筑设计方案深化及工程管理水平等。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，公司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。

3.财务运营风险

项目专项收入实现程度等未达到预期收益，相关成本增加，将影响到项目资金的平衡。

6.2 风险控制措施

1.采取限额设计，加强方案技术经济论证。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，采取限额设计原则，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要

因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。

2.采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制。

本项目通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。

3.多渠道宣传，强化财务管理

采取传统媒体+新媒体多渠道宣传模式，做好项目宣传；同时加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目债券存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

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）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《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）等文件要求，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。

本项目单位为青岛市即墨区城市开发投资有限公司，负责建设和运营，项目主管单位为青岛市即墨区国有资产运营服务中心。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。

附表：

附表 1 项目专项投资及偿还估算表

序号	项目	合计	计算期											
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.1	初期专项投资额			14000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
1.2	当年发行专项债	24000.00	14000.00	10000.00										
1.3	当年还本付息	36000.00	175.00	475.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	其中：还本	24000.00												
	付息	12000.00	175.00	475.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.4	年末专项债务额		14000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00

附表 2：项目专项收益估算表

序号	项目	合计	计算期											
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	59523.76			2376.00	2376.00	2376.00	2658.17	2658.17	2558.17	2751.49	2751.49	2751.48	2868.06
(一)	产业厂房出租收入（万元）	56090.96			2227.16	2227.16	2227.16	2405.33	2405.33	2405.33	2594.64	2594.64	2594.64	2806.22
	出租面积（平方米）				30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00
	出租价格（元/平方米/天）				2.00	2.00	2.00	2.16	2.16	2.16	2.33	2.33	2.33	2.52
	价格增长率							8.00%			8.00%			8.00%
	出租率				100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租天数				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
(二)	停车位出租收入	873.40			43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92
	出租数量（个）				122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
	出租价格（元/个/月）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率				100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(三)	广告牌出租收入（万元）	1256.00			50.00	50.00	50.00	54.00	54.00	54.00	56.00	56.00	58.00	63.00
	出租数量（块）				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租价格（万元/块/年）				0.50	0.50	0.50	0.54	0.54	0.54	0.58	0.58	0.58	0.63
	价格增长率							8.00%			8.00%			8.00%

	出租率				100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(四)	物业费收入 (万元)	1098.40			54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	100.00%
	面积 (平方米)				30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00	30509.00
	单价 (元/平方米/月)				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	收费时间 (月)				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	税费	14022.64			383.23	383.01	382.77	442.65	442.40	442.14	505.69	505.42	505.14	672.06	776.61	776.31	866.90	866.67	1192.09
1	增值税	2806.35			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	114.00	238.82	238.82	257.58	257.58	300.70
	销项税	4859.77			194.76	194.76	194.76	209.80	209.80	209.80	225.76	225.76	225.76	243.64	243.64	243.64	262.44	262.44	305.65
	进项税	2069.42			1977.75	4.72	4.72	4.75	4.75	4.75	4.73	4.78	4.78	4.82	4.82	4.82	4.86	4.86	4.95
	建设期	1973.03			1973.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	运营期	96.39			4.72	4.72	4.72	4.75	4.75	4.75	4.78	4.78	4.78	4.82	4.82	4.82	4.86	4.86	4.95
	销项-进项				-1782.99	190.04	190.04	205.05	205.05	205.05	220.98	220.98	220.98	238.82	238.82	238.82	257.58	257.58	300.70
2	附加税	336.03			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.68	28.66	28.66	30.91	30.91	36.08
3	房产税	6175.14			245.19	245.19	245.19	264.81	264.81	264.81	285.65	285.65	285.65	308.94	308.94	308.94	333.46	333.46	389.85
4	土地增值税	351.80			17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
5	所得税	4559.52			120.45	120.23	119.99	160.25	160.00	159.74	202.45	202.18	201.90	217.86	182.60	182.30	227.36	227.03	275.43
三	经营成本	1744.64			75.02	75.93	76.87	78.38	79.38	80.41	82.05	83.14	84.26	86.06	87.25	88.47	90.42	91.72	101.95
1	人工工资福利费	816.08			30.36	31.27	32.21	33.18	34.18	35.21	36.27	37.36	38.48	39.63	40.82	42.04	43.30	44.60	51.71
2	燃料动力费	8.80			0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
3	维修费	741.80			37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09
5	管理费	177.96			7.13	7.13	7.13	7.67	7.67	7.67	8.25	8.25	8.25	8.90	8.90	8.90	9.59	9.59	11.16
四	项目专项收益	43556.28			1917.75	1917.06	1916.36	2037.14	2036.39	2035.62	2163.74	2162.92	2162.08	2209.94	2104.20	2103.28	2237.48	2382.67	2424.98

附表 3：资金平衡估算表

序号	项目	合计	计算期																
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	现金流入	89468.96	17889.80	12285.40	2376.00	2376.00	2376.00	2558.17	2558.17	2558.17	2751.48	2751.48	2751.48	2968.06	2968.06	2968.06	3195.77	3195.77	3445.76
1	项目收入	59323.76			2376.00	2376.00	2376.00	2558.17	2558.17	2558.17	2751.48	2751.48	2751.48	2968.06	2968.06	2968.06	3195.77	3195.77	3445.76
1.1	项目专项收入	59323.76			2376.00	2376.00	2376.00	2558.17	2558.17	2558.17	2751.48	2751.48	2751.48	2968.06	2968.06	2968.06	3195.77	3195.77	3445.76
1.2	其他收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

[illegible]