

**2025年青岛市政府专项债券（十四期）
上合示范区2023年基础设施综合工程
实施方案**



青岛上合基石投资发展集团有限公司

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	2
2.1项目实施背景	2
2.2项目基本情况	6
2.3项目建设计划	8
第三章投资估算与资金筹措	11
3.1投资估算	11
3.1.1建设投资（即静态投资，不含建设期利息）	11
3.1.2建设期利息	11
3.1.3债券发行费用	12
3.1.4总投资	12
3.2资金筹措	12
第四章项目预期收益与资金平衡情况	14
4.1项目收益分析	14
4.1.1土地出让净收益	14
4.1.2运营净收益分析	21
4.2资金平衡分析	25
4.3压力测试	30
4.4胶州市财政收支情况	30
4.4.1公共预算收支情况	30
4.4.2政府性基金收支情况	31
第五章社会效益及经济效益分析	32
5.1社会效益分析	32
5.2经济效益分析	32
5.3项目与所在地互适性分析	32
第六章项目风险及控制措施	33
6.1风险分析	33
6.2风险控制措施	33
第七章其他需要说明的事项	35

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. 《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指

引〉的通知》（财预〔2021〕110号）；

12. 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》；

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. 《上合示范区2023年基础设施综合工程可行性研究报告》；

15. 《关于上合示范区2023年基础设施综合工程项目建议书的批复》（胶发改审〔2023〕17号）；

16. 《关于上合示范区2023年基础设施综合工程可行性研究报告》的批复（胶发改审〔2023〕32号）；

17. 《关于上合示范区2023年基础设施综合工程(六期)初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕118号）；

18. 《关于上合示范区2023年基础设施综合工程,上合大道(生态大道至正阳西路)改建段工程上跨胶州湾高速、下穿青盐铁路大桥项目初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕215号）；

19. 《关于上合示范区2023年基础设施综合工程(一期上合大道自生态大道至正阳西路工程)初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕33号）；

20. 《国务院办公厅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）；

21. 项目其他相关文件。

1.2 债券情况

上合示范区2023年基础设施综合工程计划发行专项债券370,000.00万元，其中2023年已发行15,000.00万元，2024年已发行145,000.00万元，2025年计划申请210,000.00万元（其中1月份已发行10,000.00万元，本次计划发行20,000.00万元，年内发行剩余180,000.00万元）。计划发行期限为20年。利息半年支付一次，到期一次还本。

（1）累计已发行债券150,000.00万元，明细如下：

发行时间	金额（万元）	债券名称	期限	利率
2023年9月	15,000.00	2023年青岛市政府基础设施类专项债券（十五期） —2023年青岛市政府专项债券（三十三期）	20年	3.07%
2024年2月	25,000.00	2024年青岛市政府基础设施类专项债券（三期） —2024年青岛市政府专项债券（三期）	20年	2.70%
2024年6月	60,000.00	2024年青岛市政府专项债券（二十五期）	20年	2.53%
2024年8月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（三十九期）	20年	2.39%
2024年10月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（四十七期）	20年	2.36%
2024年11月	20,000.00	2024年青岛市政府专项债券（五十期）	10年	2.21%
2025年01月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（十期）	20年	2.25%
	150,000.00			

（2）2024年11月份项目调整使用其他项目资金20,000.00万元，具体如下：

地方政府新增专项债券资金用途调整表

序号	调整时间	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)
1	2024 年 11 月份	青岛市胶州市	2024 年青岛市政府专项债券(三十四期)	2405616	产业园区基础设施	20	2024-07-23	75,000	中国-上海合作组织地方经贸合作示范区商务康养产业园基础设施项目	产业园区基础设施	20,000	上合示范区 2023 年基础设施综合工程	产业园区基础设施	20,000

第二章项目基本情况

2.1 项目实施背景

《中华人民共和国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》提出，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。“两区一圈”建设及双循环新格局，对胶州交通运输体系提出了新的挑战。面向外循环，胶州承载了青岛空港和陆港功能，但目前“双港”均处于受疫情影响的起步发展阶段，且与海港的联动功能未能充分发挥，难以为战略性新兴产业发展提供稳定可靠的供应链网络。面向内循环，胶州对内通道距离国家综合立体交通网建设要求尚存在差距，现状区域轨道交通建设水平及区域骨干道路布局均难以支撑区域一体融合发展，难以满足青岛打造具有全球竞争力的国际性综合交通枢纽城市的要求。

《胶州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》提出，完善内联外达的公路网。促进胶东经济圈一体化发展，支撑中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设、胶东国际机场运营，完善胶州与周边区市及胶州内部各区域间公路网布局，提高高等级公路占比，大力实施养护工程。到“十四五”期末，力争形成“一环二纵三横一连”的高速公路网和“一环三纵六横七放射”的普通干线道路网，集中建设区内到达高快速路网的时间缩减到15分钟内。

胶州作为青岛的中心湾区—胶州湾的底部城市，要全面融入青岛海湾型城市格局，加快实现胶州与青岛城市板块一体化。在2022年7月公示的《胶州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（征求意见稿）中提到“到2025年，建设现代化上合新区，成为支撑青岛高质量发展的重要一极，打造全省更高水平对外开放的新引擎，引领带动全省扩大对外开放，建设“一带一路”国际合作新平台”的发展目标和“一核一轴三区五廊”的总体格局，其中“一核”指“以上合示范区核心区引领全市发展”。自2018年来，多个重大项目在上合示范区建设、落成、启用，为区域发展增添了新的动力引擎。在上合示范区核心区，一大批重点项目正抢抓黄金施工期，为完成全年目标任务持续“加码”。上合示范区，已经成为助推青岛高质量发展的重要引擎，并补齐了青岛拥湾发展、建设湾区都市的最后也是最重要的一块拼图，这是青岛迈向更高发展层级的必经之路。

便利的交通运输能使一个地区的资源优势转变为经济优势；交通运输是经济发展的“先行官”。《胶州市“十四五”时期城市基础设施建设规划（2021—2025）》提到，构建城市道路交通网络。优化由高速公路、普通干线公路、城市快速路、城市主干路组成的道路网布局、提高主干路网通达能力，构筑纵横交错、通达四邻、便捷高效的现代化主干路网。市域公路网，重点进行对外通道新建、升级改造，以及保障机场转场运营、上合示范区与临空经济区等重点功能区需求。按照截污纳管、

雨污分流、泄洪顺畅的原则，进一步完善排水体系。结合道路建设和老城区改造，加快推进截污管网建设，深入推进雨污分流管网建设，在城区基本实现雨污分流和污水全收集。完善雨水排放系统，加强雨水排放设施清淤改造，确保排水畅通。加强海绵城市规划建设管理，推广低影响开发雨水系统建设模式，有序推进海绵型建筑与小区、海绵型道路与广场、海绵型绿地与公园、城市水系建设，最大限度地降低城市开发建设对生态环境影响，实现75%的雨水就地消纳利用目标，建设“海绵胶州”。

2019年9月20日，国务院批复《中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》。建设中国—上海合作组织地方经贸合作示范区（以下简称“上合示范区”）既是国家的战略，更是青岛的使命、责任和担当。2020年8月份，青岛市全面推进功能区体制机制改革创新领导小组批复《关于<中国-上海合作组织地方经贸合作示范区体制机制改革创新实施方案>的批复》确定上合示范区的功能定位，充分发挥上和示范区在青岛口岸海陆空铁综合交通网络中心的区位优势，统筹海港、陆港、空港、铁路联动功能，加强同上合组织国家相关城市间互联互通，积极拓展国际物流、现代贸易、双向投资、商旅文化交流、海洋等领域合作，打造上合组织国家面向亚太市场的“出海口”，形成与上合组织国家相关城市交流合作集聚的示范区，建成与上合组织国家相关地方间双向投资贸易制度创新的试验区、企

业创业兴业的聚集区、“一带一路”地方经贸合作的先行区，打造新时代对外开放新高地。

2022年8月28日，上合大道北段开工暨上合大道总部经济带城市规划和产业策划发布仪式举行，中国城市规划设计研究院深圳分院青岛分部主任工程师吕翀现场发布上合大道总部经济带城市规划。根据规划，上合大道总部经济带将建成“廊道链接、轴带汇聚”的战略走廊，打造“开放引领发展轴”“总部经济创新带”“景致生态蓝绿网”“上合风貌展示窗”。上合大道（生态大道至正阳西路）工程属于上合大道南段，上合大道总部经济带北起胶东国际机场南至上合核心区生态大道，是一条长约24公里、宽约2公里的带状空间，全线依河傍海，又有少海、麻湾河湿地等重要自然资源，生态环境、景观价值极其优越。上合大道这条廊带将空港枢纽、上合示范区核心区所汇集、链接的物流、投资、贸易、文旅等诸多要素串联起来、联动发展，将进一步推升青岛、山东乃至国家对外开放和创新发展的新格局。

目前，上合示范区基础设施工程大部分已完成，部分基础设施工程已立项、正在建设中，已具备一定的产业承载能力。随着示范区的环境不断改善和快速发展，入住企业、人口不断增加，还有部分道路、给排水等基础设施未实施，影响到投资环境及周边项目建设。因此，为加快推进示范区建设，完善基础设施，提出实施本项目。

2.2 项目基本情况

- 1.项目名称：上合示范区2023年基础设施综合工程。
- 2.实施主体：青岛上合基石投资发展集团有限公司。
- 3.建设地点：位于上合示范区内。
- 4.建设内容及规模：

项目包括上合大道（生态大道至正阳西路）工程及上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程。

上合大道（生态大道至正阳西路）工程南起生态大道，北至正阳西路，全长约9.9千米；建设内容包括道路工程、桥梁工程、涵洞及水闸工程、排水工程、220千伏高压线塔迁移等。

上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程建设内容包括新建道路7条（长度合计约5502米，包括道路工程、交通安全设施工程、雨污水管线工程等），改建道路7条（长度合计约4963米，含道路工程、排水管线修复工程等），水系沟7条（长度合计约8417米，含排水工程等），创新大道工程1处（长度约760米），水系绿化1处（长度约765米），修复部分排水管道20处。同时对部分道路的交通安全设施进行建设。

项目分为六期实施，具体内容如下：

一期为上合大道(生态大道至正阳西路)工程，全长约9.9千米；建设内容包括道路工程、交通监控工程、照明工程、桥梁工程、涵洞及水闸工程、排水工程、景观绿化工程、管线保护及迁改工程、220千伏高压线塔迁移、苗木迁移等。初步摸排需

拆迁各类建筑、构筑物7022平方米，新增永久占地1865亩、临时占地130亩。

二期为湘江支路建设工程、观澜文苑周边道路建设工程、上合交流中心北侧规划路建设工程、幼儿师范二期西侧道路工程、浏阳河路东延及边沟、滦河路以北道路工程；建设内容包括道路工程、交通安全设施工程、照明工程、雨污水管线工程、绿化景观工程、水系排水工程；建设规模为新建道路6条，长度合计约4473.3米，水系沟长度约为1150米。

三期为规划一路南延及边沟建设工程、东西大通道雨水暗渠、青兰高速西侧边沟工程；建设内容包括道路工程、交通安全设施工程、照明工程、景观工程、排水工程；建设规模为新建道路1条，长度合计约1028.3米，水系沟长度约为1552米。

四期为4#沟改建及4#支沟修复、5#水系沟建设工程、闽江路边沟工程、东营河工程；建设内容包括排水工程、绿化工程；建设规模为水系沟长度约5665米。

五期为汇英街、金泽街、长江一路、金融大道、为民街、幸福街、长江路7条道路工程，部分排水管线工程，创新大道工程，永定河路营海北河两侧绿化工程；建设内容包括道路工程、排水管线工程、创新大道工程、绿化工程；建设规模为7条道路工程长度合计约4963米，排水管线工程20处，创新大道工程长度约913米，永定河路营海北河两侧绿化建设工程长度约765米。

六期为部分道路交通安全设施建设工程、新建道路交叉口

信号灯及电子警察设施13套、改建交通现在时自动控制系统5套、闯禁行抓拍系统4套、交通标志牌14处、警卫安保路线重点路段管控系统154处、交通设施临建3处、交通诱导屏2处、长江路禁停抓拍10处。

2.3 项目建设计划

本项目于2023年1月底开始前期工作，于2023年9月开工，预计于2025年12月底完工。

各子项目进展情况如下：

（1）上合示范区2023年基础设施综合工程-上合大道（生态大道至正阳西路）项目：

上合大道正在推进雨污水铺设等工序及胶马路涉铁桥、云溪河桥、生态大道匝道等重要节点施工，已完成总工程量43%；其中沥青铺设42%、路缘石安装35%、路灯交安基础50%、路灯交安管线40%。东半幅于2024年6月27日完成通车，正在进行西半幅施工。

（2）上合示范区2023年基础设施综合工程二期及六期项目：

①二期：上合交流中心北侧道路工程完成；湘江支路完成90%；观澜文苑周边道路完成40%；滦河路以北道路完成20%。

②三期：规划一路南延：路基全部完成；水稳、沥青砼底面层完成总量的95%；行车道路缘石完成总量的54%；电力排管、通信排管已累计完成至93%，排水管线全部完成。

③四期：4#沟改建：粉喷桩软基处理已累计完成至96%；

浆砌石基础及挡墙已累计完成至88%；花岗岩压顶石已累计完成至49%；下河台阶，透水砖步道铺装全部完成。

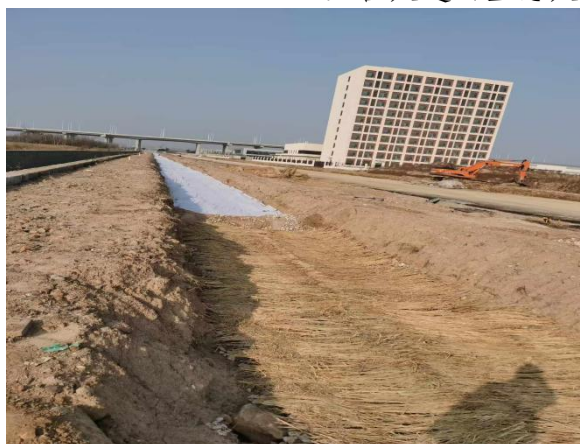
④五期：排水管线修复完成90%；金泽街、长江一路、长江路、汇英街、幸福街全部完成；创新大道口袋公园完成70%。

⑤六期已完工。

项目形象进度图如下：



上合大道（生态大道至正阳西路）项目



上合示范区2023年基础设施综合工程三期



上合示范区2023年基础设施综合工程二期及五期

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）

根据项目可研批复及部分子项目初设概算批复，项目投资估算486,974.75万元，其中工程费用330,376.16万元，工程建设其他费用22,803.80万元，征迁费用109,361.53万元，预备费24,433.26万元。

各子项目建设投资情况

序号	项目	建设投资（万元）
1	上合大道（生态大道至正阳西路）工程	392,891.38
2	上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程	94,083.37
	建设投资	486,974.75

3.1.2 建设期利息

本项目计划发行政府专项债券370,000.00万元，其中2023年已发行15,000.00万元，2024年已发行145,000.00万元，2025年计划申请210,000.00万元（其中2025年1月已发行10,000.00万元，本次计划发行20,000.00万元，年内发行剩余180,000.00万元），计划发行期限为20年。已实际发行的债券按照其发行的实际利率、期限，调整使用其他项目的债券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。本期及未来拟发行的债券参照青岛市2025年1月发行的20年期地方政府专项债券利率2.25%，从谨慎角度出发，专项债券利率按2.50%测算。本项目预计于2025年12月底建成，建设期利息合计为8,246.00万元，其

中2024年债券利息为1,557.00万元，2025年债券利息为6,689.00万元。

3.1.3 债券发行费用

本项目拟发行专项债券370,000.00万元，2024年11月份调整使用其他项目债券资金20,000.00万元，债券发行费用按照拟发行额度350,000.00万元进行测算，发行费率暂定为0.8‰，则发行费用为280.00万元。

3.1.4 总投资

本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495,500.75万元。

项目总投资估算表

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）
1	工程建安费用	330,376.16	66.68
2	其他费用	22,803.80	4.60
3	征迁费用	109,361.53	22.07
4	预备费用	24,433.26	4.93
	建设投资小计	486,974.75	98.28
5	建设期利息	8,246.00	1.66
6	债券发行费用	280.00	0.06
	工程总投资	495,500.75	100.00

3.2 资金筹措

根据可研批复及部分子项目初设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，本项目估算总投资495,500.75万元，项目资金来源主要包括资本金及发行地方政

府债券两部分，其中资本金 125,500.75 万元，资本金占总投资比例为 25.33%，计划通过政府专项债融资 370,000.00 万元，其中 2023 年已发行 15,000.00 万元，2024 年已发行 145,000.00 万元，2025 年计划申请 210,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 180,000.00 万元）。债券期限为 20 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/年份	2023	2024	2025	合计
一	总投资	96,650.62	175,000.00	223,850.13	495,500.75
1	建设投资	96,638.62	173,343.00	216,993.13	486,974.75
2	建设期利息		1,557.00	6,689.00	8,246.00
3	债券发行费用	12.00	100.00	168.00	280.00
二	资金筹措	96,650.62	175,000.00	223,850.13	495,500.75
1	资本金	81,650.62	30,000.00	13,850.13	125,500.75
2	专项债券	15,000.00	145,000.00	210,000.00	370,000.00

各子项目资金债券分配情况：

序号	子项目	已发行债券 (万元)	本次债券需求 (万元)	总债券需求 (万元)
1	上合大道（生态大道至正阳西路）工程	151,000.00	20,000.00	250,000.00
2	上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程	19,000.00		120,000.00
债券总额		170,000.00	20,000.00	370,000.00

注释：项目债券资金将结合项目建设实际情况，在各子项目范围内合理调剂使用。

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

上合示范区2023年基础设施综合工程专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的停车位租赁收入及园区内土地出让净收益，作为还款资金来源。经测算，债券存续期内，本项目预期收益为706,656.55万元。

4.1.1 土地出让净收益

根据主管部门对上合示范区未来发展规划及整理的拟出让地块信息，本项目将以上合示范区内可出让土地进行出让获取的土地出让收益作为项目还款来源，拟出让土地面积约1,858.50亩平衡专项债本息。

本项目计划于自2026年开始出让，拟出让地块以及各地块出让计划情况如下：

序号	地块编号	四至范围	用地面积 (亩)	用地 性质	容积 率	计划出 让年度	地块 位置图
1	L-017	湘江路以北，科技大道以东	18	商业 用地	2	2033	图1
2	L-018	湘江路以北，科技大道以东	27	商业 用地	2	2033	图1
3	L-019	湘江路以北，科技大道以东	13	商业 用地	2	2033	图1
4	L-014, L-015	尚德大道以东，如意湖以南，湘江支路以北，科技大道以西	180	商业 用地	2	2026	图2
5	J-068	长江路以北，创新大道以东，长江一路以南，幸福街以西	59	商业 用地	2	2028	图4
6	M-017,M-018	长江路以南，钱塘江路以北，幸福街以西，创新大道以东	51	商业 用地	2	2028	图7
7	M-025	规划滨河路以北，钱塘江路以南，幸福街以东，创新大道以西	33	商业 用地	2	2028	图8
8	j-074	长江路以南，钱塘江路以北，交大大道以西，为民街以东	42	商业 用地	2	2028	图5
9	N-004,N-005	规划滨河路以北，钱塘江路以南，交大大道以东，金泽街以西	100	商业 用地	2	2030	图9
10	k-026	长江二路以北，淮河路以南，金泽街以东，金融大道以西	30	商业 用地	2	2033	图11
11	n-019, n-021	规划滨河路以北，钱塘江路以南，金融大道以东，和谐大道以西	127	商业 用地	2	2033	图10
12	g-003	黄河路以北，黑龙江路以南，交大大道以东，生态大道以西	532	住宅	2	2041	图6
13	f-053	松花江路以南，辽河支路以北，交大大道以西，幸福街以东	53.5	住宅	2	2040	图13

序号	地块编号	四至范围	用地面积 (亩)	用地 性质	容 积 率	计划出 让年度	地块 位置图
14	k-025, k-030	淮河路以南, 长江一路以北, 金融大道以西, 金泽街以东	110.00	住宅	2	2030	图15
15	q-013	赣江支路以南, 赣江路以北, 进贤街以西, 金泽街以东	40.00	住宅	2	2030	图16
16	k-025	淮河路以南, 长江一路以北, 金融大道以西, 金泽街以东	30	住宅	2	2040	图12
17	p-046, p-048, p-053, p-056	闽江路以南, 生态大道以北, 珠江路以西, 创新大道以东	304	住宅	2	2043	图3
18	f-010	松花江支路以北, 黑龙江路以南, 创新大道以东, 为民街以西	109	住宅	2	2028	图14

预计出让地块具体位置图如下:

图1



图2

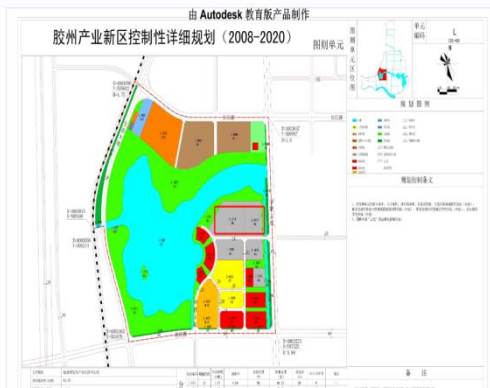


图3



图4





图5



图6

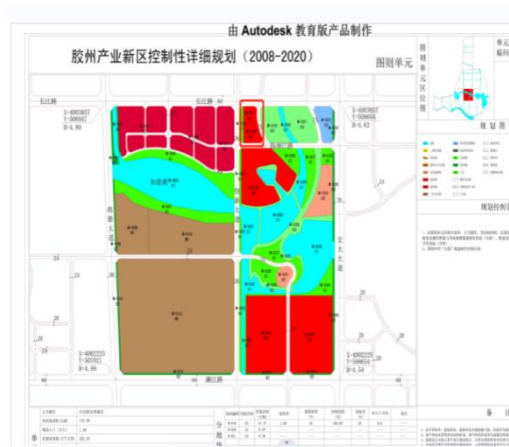


图7

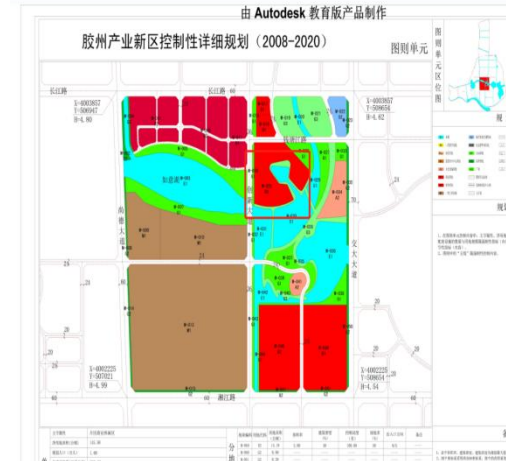


图8

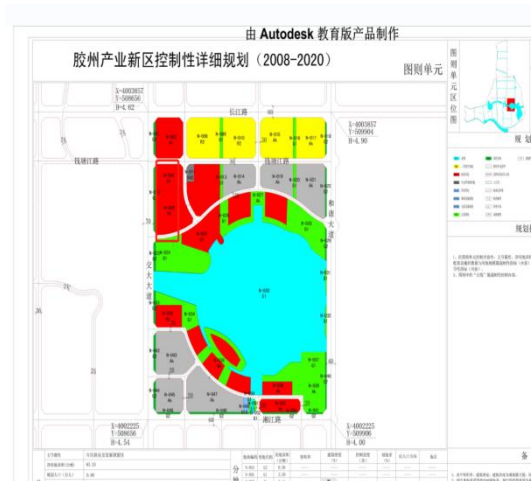


图9

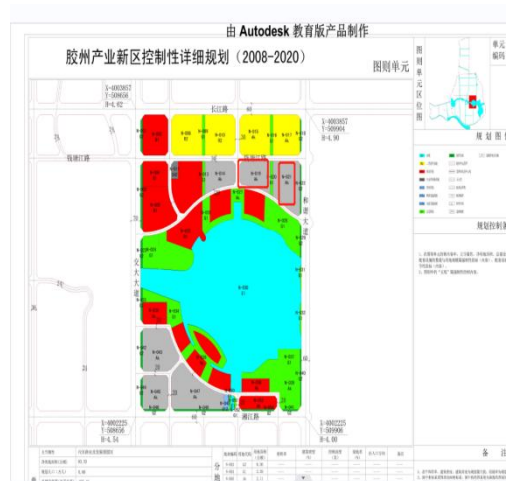


图10

图 11



图 12



图 13

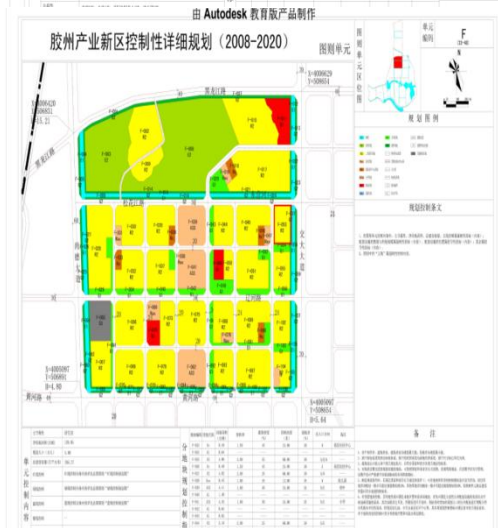


图 14

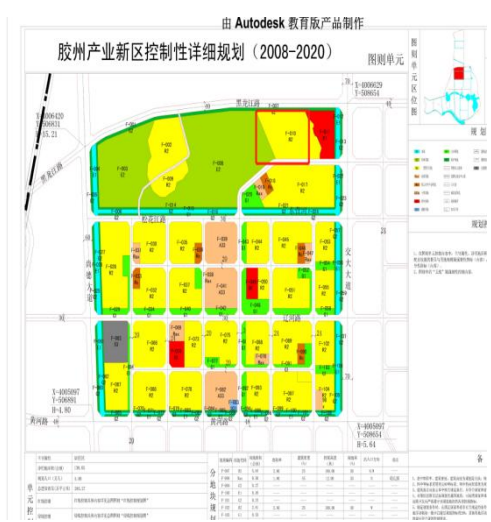


图 15

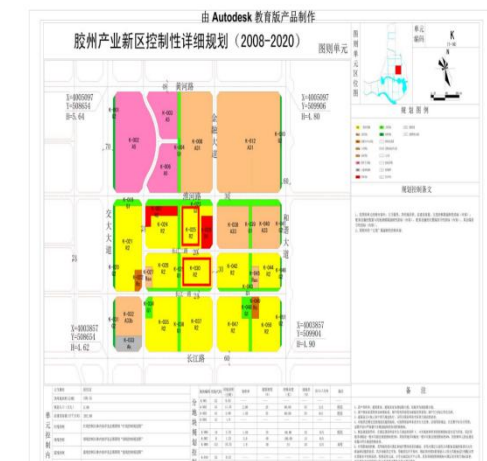
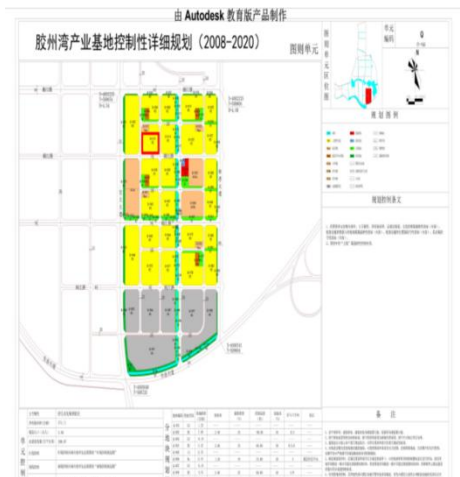


图 16



近几年，胶州在住宅、商服用地、工业用地出让地块较多，尤其胶东机场的启用，大量的物流客流带动整个胶州的经济发

展，胶州市地块成交规模与平均地价有较大提升。经查询了解胶州市近年住宅、商服用地、工业用地等不同性质地块成交情况。本项目出让土地价格参考近期相同地块性质的土地交易信息，并结合拟出让地块实际情况。2022年及2024年相同性质地块拟出让单价暂参考近期相应地块交易案例的平均单价，其中商业用地参考案例价格360.26万元/亩，本次基于谨慎性原则暂按320.00万元/亩测算、城镇住宅-普通商品住房用地暂按397.59万元/亩测算。另外，考虑到该区域未来的发展及通货膨胀等因素，地价增速按3%考虑。经测算，计算期内土地出让收入1,006,090.43万元。

近年胶州市住宅、商服用地等不同性质地块成交情况如下表：

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)
商务金融用地	2021-4-2003	上海路北侧、天津东路东侧	2021/5/27	4,172.35	11.58	360.26
商务金融用地平均单价						360.26
城镇住宅-普通商品住房用地	370281002017GB00326 W00000000	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	370281002017GB00325 W00000000	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	370281002017GB00324 W00000000	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	370281002017GB00323 W00000000	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

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。经测算，土地出让计提专项资金合计为312,904.03万元。

综上，土地出让净收益为693,186.40万元。

土地出让计划详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	备注	合计	2026	2028	2030	2033	2040	2041	2043
1	可出让土地面积		1,858.50	180.00	294.00	250.00	215.00	83.50	532.00	304.00
1.1	商业用地	商业用地	680.00	180.00	185.00	100.00	215.00			
1.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	1,178.50		109.00	150.00		83.50	532.00	304.00
2	预计出让单价									
2.1	商业用地	商业用地		360.16	382.09	405.36	442.95	544.79	561.13	595.30
2.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅		421.81	447.49	474.74	518.76	638.01	657.15	697.17
3	出让收入	万元	1,006,090.43	64,828.80	119,463.06	111,747.00	95,234.25	53,273.84	349,603.80	211,939.68
3.1	商业用地	商业用地	271,285.70	64,828.80	70,686.65	40,536.00	95,234.25			
3.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	734,804.73		48,776.41	71,211.00		53,273.84	349,603.80	211,939.68
4	基本政策费用和政策性基金	万元	312,904.03	20,195.33	37,194.27	34,778.24	29,640.15	16,560.54	108,668.01	65,867.49
4.1	农业开发资金	8.2元/平方米	1,015.99	98.40	160.72	136.67	117.53	45.65	290.83	166.19
4.2	国有土地收益资金	5.0%	50,304.51	3,241.44	5,973.15	5,587.35	4,761.71	2,663.69	17,480.19	10,596.98
4.3	重大基础设施建设资金	26%	261,583.53	16,855.49	31,060.40	29,054.22	24,760.91	13,851.20	90,896.99	55,104.32
5	土地出让收益	万元	693,186.40	44,633.47	82,268.79	76,968.76	65,594.10	36,713.30	240,935.79	146,072.19

4.1.2 运营净收益分析

本项目运营收益来源为项目建成后的停车位租赁收入，项目收益计算期自2026年进入运营期开始，至2045年专项债券到期日止。经测算，债券存续期内，运营净收益为13,470.15万元。

（1）运营收入分析

根据项目规划，园区附属道路两侧拟设置临时车位800个。参考青岛市发展和改革委员会、青岛市公安局、青岛市住房和城乡建设局关于印发《四区政府定价停车场收费改革方案》（青发改价格〔2023〕25号）与胶州市《关于公布我市实行政政府定价的经营性停车场停车服务价格的通知》（胶发改字〔2021〕48号）收费标准。项目所处地区属于二类停车场，则停车收费单价按照二类区域小型车考虑。

按照文件收费计费时段自8:00至18:00（含18:00），19:00至次日8:00（含8:00）免费停车。停车场以0.5小时为计费单位，不足0.5小时的按0.5小时计费。出租率按照第1年75%，之后逐年增加5%，增加至90%保持不变。则债券存续期内，停车位租赁收入总额为14,405.85万元。

胶州市机动车停车服务价格标准如下：

区域类别	车型	停车服务价格标准（计费单位：元/半小时） 每天收费计费时段8:00至18:00（含18:00）		
		道路泊位	地面停车场	室内停车场
一类区域	小型车	1.5，封顶15元	1.0，封顶10元	0.8，封顶8元
二类区域	小型车	1.3，封顶13元	0.8，封顶8元	0.6，封顶6元
三类区域	小型车	1.0，封顶10元	0.6，封顶6元	0.5，封顶5元
备注	中型车停车服务价格执行小型车的1.5倍，大型车停车服务价格执行小型车的2倍。摩托车、电动自行车、自行车免费停车。			

（2）运营成本分析

根据项目建成后的运营需求，项目付现成本包括人工成本、管理费用，计算期内运营成本合计约为935.70万元。具体取费标准确定如下：

①人工成本

该项目人员的工资福利按照行业内同类人员的工资福利水平确定，人均年工资福利约6万元，预计服务人员6人左右，以后每3年调整一次，每次涨幅3%。

②管理费用

其他费用主要为项目运营过程中发生的日常管理费用等。按照年收入额1%测算。

（3）税费

项目税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，其中增值税税率建筑施工行业及租赁服务按照9%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照应交增值税的7%、3%、2%计算，经测算，计算期内项目进项税大于销项税，无需缴纳增值税。

专项收入成本测算表如下：

专项收入成本测算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、运营收入	14,405.85				626.34	668.10	709.85	751.61	751.61	751.61	751.61
1.停车位租赁收入	14,405.85				626.34	668.10	709.85	751.61	751.61	751.61	751.61
1.1道路临时停车位数量（个）					800	800	800	800	800	800	800
1.2日间车位利用率					75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
1.3日间停车时间(小时)					11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.4收费标准(元/小时)					2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
二、运营成本	935.70				42.26	42.68	44.18	44.60	44.60	45.71	45.71
1.人工成本	791.58				36.00	36.00	37.08	37.08	37.08	38.19	38.19
2.管理费用	144.12				6.26	6.68	7.10	7.52	7.52	7.52	7.52
三、税费											
1.增值税											
1.1增值税-进项税	33,467.13	1,237.54	12,661.35	19,568.24							
1.2增值税-销项税	1,189.48				51.72	55.16	58.61	62.06	62.06	62.06	62.06
2.附加税											
四、运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90

(续表)

项目	运营期												
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一、运营收入	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	375.80
1.停车收入	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	375.80
1.1道路临时停车位数量(个)	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
1.2日间车位利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3日间停车时间(小时)	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.4收费标准(元/小时)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
二、运营成本	45.71	46.86	46.86	46.86	48.04	48.04	48.04	49.26	49.26	49.26	50.51	50.51	46.75
1.人工成本	38.19	39.34	39.34	39.34	40.52	40.52	40.52	41.74	41.74	41.74	42.99	42.99	42.99
2管理费用	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	3.76
三、税费													
1.增值税													
1.1增值税-进项税													
1.2增值税-销项税	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	31.03
2.附加税													
四、运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05

4.2 资金平衡分析

4.2.1 债券还本付息情况分析

本项目计划通过发行专项债券募集资金370,000.00万元，其中2023年已发行15,000.00万元，2024年已发行145,000.00万元，2025年计划申请210,000.00万元（其中2025年1月已发行10,000.00万元，本次计划发行20,000.00万元，年内发行剩余180,000.00万元）。计划发行期限为20年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。已实际发行的债券按照其实际利率、年限测算，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。本期及未来拟发行的债券参照青岛市2025年1月发行的20年期地方政府专项债券利率2.25%，从谨慎角度出发专项债券利率按2.50%测算，债券存续期内总付息金额181,610.00万元。发行费按照债券发行规模的0.8‰计算为280.00万元。债券还本付息总额为551,610.00万元。

专项债券还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	债券 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
合计		370,000.00	551,610.00	181,610.00	370,000.00	
2023		15,000.00				15,000.00
2024	15,000.00	145,000.00	1,557.00	1,557.00		160,000.00
2025	160,000.00	210,000.00	6,689.00	6,689.00		370,000.00
2026	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2027	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2028	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2029	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00

年度	债券 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
2030	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2031	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2032	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2033	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2034	370,000.00		29,301.50	9,301.50	20,000.00	350,000.00
2035	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2036	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2037	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2038	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2039	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2040	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2041	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2042	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2043	350,000.00		23,859.50	8,859.50	15,000.00	335,000.00
2044	335,000.00		132,302.50	7,302.50	125,000.00	210,000.00
2045	210,000.00		212,612.50	2,612.50	210,000.00	

4.2.2资金平衡分析

本项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的停车位租赁收入的相关收益及园区内土地出让净收益平衡，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，期末偿还本息后结余163,292.55万元。债券存续期内专项收益净额706,656.55万元，还本付息金额551,610.00万元，整体本息覆盖倍数1.28倍，能够合理保证偿还债券本金利息，能够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			运营期						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	1,202,157.30	96,650.62	175,000.00	223,850.13	45,217.55	625.42	82,934.46	707.01	77,675.77	705.90	705.90
1	资本金	125,500.75	81,650.62	30,000.00	13,850.13							
2	债券融资	370,000.00	15,000.00	145,000.00	210,000.00							
3	运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90
4	土地出让净收益	693,186.40				44,633.47		82,268.79		76,968.76		
二	现金流出	1,038,864.75	96,650.62	175,000.00	223,850.13	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
1	建设支出	486,974.75	96,638.62	173,343.00	216,993.13							
2	专项债券利息	181,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
3	债券发行费用	280.00	12.00	100.00	168.00							
4	偿还债券本金	370,000.00										
三	期末现金	163,292.55				35,916.05	27,239.97	100,872.93	92,278.44	160,652.71	152,057.11	143,461.51

(续表)

序号	项目	运营期												
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	66,300.00	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	37,415.65	241,638.14	702.35	146,773.29	701.10	329.05
1	资本金													
2	债券融资													
3	运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05
4	土地出让净收益	65,594.10							36,713.30	240,935.79		146,072.19		
二	现金流出	9,301.50	29,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	23,859.50	132,302.50	212,612.50
1	建设支出													
2	专项债券利息	9,301.50	9,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	7,302.50	2,612.50
3	债券发行费用													
4	偿还债券本金		20,000.00									15,000.00	125,000.00	210,000.00
三	期末现金	200,460.01	171,863.26	163,708.51	155,553.76	147,397.83	139,241.90	131,085.97	159,642.12	392,420.76	384,263.61	507,177.40	375,576.00	163,292.55

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			运营期								
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	项目净收益	706,656.55				45,217.55	625.42	82,934.46	707.01	77,675.77	705.90	705.90		
1.1	运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90		
1.2	土地出让净收益	693,186.40				44,633.47		82,268.79		76,968.76				
2	债券本息	551,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50		
2.1	债券利息	181,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50		
2.2	还债本金	370,000.00												
(续表)														
序号	项目	运营期												
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	项目净收益	66,300.00	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	37,415.65	241,638.14	702.35	146,773.29	701.10	329.05
1.1	运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05
1.2	土地出让净收益	65,594.10							36,713.30	240,935.79		146,072.19		
2	债券本息	9,301.50	29,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	23,859.50	132,302.50	212,612.50
2.1	债券利息	9,301.50	9,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	7,302.50	2,612.50
2.2	还债本金		20,000.00									15,000.00	125,000.00	210,000.00
3	本息覆盖倍数	706,656.55/551,610.00=1.28												

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。基于谨慎原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

1、当项目运营收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 635,897.33 万元，债券本息合计 551,610.00 万元，项目收益对债务本息的覆盖率下降为 1.16 倍。

2、当项目运营成本比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 706,562.98 万元，债券本息合计 551,610.00 万元，项目收益对债务本息的覆盖率为 1.28 倍。

经过敏感分析可见，债券存续期内运营收入向下波动 10%或成本向上波动 10%情况下，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，项目抗收益波动风险能力较强。

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）
运营收入下降 10%	1.15	635,897.33	551,610.00
运营成本上升 10%	1.28	706,562.98	551,610.00
基准值	1.28	706,656.55	551,610.00

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

本项目的实施，有助于临空经济区与上合示范区构筑双发展格局。项目的建设对于提高道路交通运输网络功能具有十分重要的意义，有利于加快推进胶州市交通行业统筹城乡综合配套改革，完善区域城市建设，提高基础设施服务能力，加强城市道路交通设施体系，完善区域路网配套建设。项目建成后将完善区域城市建设，提高基础设施服务能力，加强城市道路交通设施体系，完善上合示范区路网配套建设。

5.2 经济效益分析

项目的实施，能够使示范区的路网结构更加合理、便捷，改善区域投资环境，对经济建设、吸引外资，带动周边土地增值等具有重要作用，促进当地经济快速增长。

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

1、项目建成后，运营单位可能出现未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针的情况，导致实际运营效益将可能达不到预测值。运营期内土地未能如期招拍挂或出让价格低于预期，将导致企业资金短缺及资金周转困难。由于项目偿债资金主要来自项目运营收益及土地出让收益，将对债券的偿还产生影响。

2、项目在开发建设过程中涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管，另外在施工过程中，项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位施工技术及管理水平也会对项目建设期产生影响。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响项目进度。造成收益实现滞后性，产生一定的偿债风险。

6.2 风险控制措施

1、项目从前期策划、到施工图设计等阶段，均严格按照规划要求进行设计，各项指标均满足规划主管部门的要求。项目单位将随时监督设计单位的设计过程，并依据规划要求对设计成果进行初步审查。同时为防范施工因素对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格执行工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

2、项目单位提前加强规模运营策划，加大宣传力度，结合项目区域特点及运行情况，做好建设、运营和管理模式等相关内容的发展计划。

3、在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，都已估算充足的预备费。针对未来项目收益不如预期的风险，估算时已进行了收益压力测试，已就风险因素做出了防范，整体评估风险应对措施可靠。

4、国家、省、市各级财政相关部门均发布了关于保障政府专项债券偿还措施的文件，如《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发（地方政府性债务风险处置指南）的通知》（财预〔2016〕152号）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鲁政办字〔2017〕41号）、《青岛市政府性债务风险应急处置预案》（青政办字〔2017〕51号）等，以上文件是对项目政府专项债券资金偿还的有利保障。

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。

本项目单位为青岛上合基石投资发展集团有限公司，负责建设和运营，项目主管部门为胶州市九龙街道办事处。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。