

2025年青岛市政府专项债券（十四期）
青岛临空经济区便民服务停车场项目
实施方案



青岛临空停车场管理有限公司

2025年4月

目录

第一章 编制依据和债券情况	1
一、编制依据	1
二、债券情况	2
第二章 项目基本情况	6
一、项目实施背景	6
二、项目情况	8
第三章 项目投资及资金筹措	12
一、投资估算	12
二、资金筹措及投资计划	14
第四章 项目预期收益与融资平衡分析	16
一、项目预期收益	16
二、资金平衡分析	26
三、压力测试	33
四、胶州市财政收支情况	33
第五章 社会经济效益和互适性分析	35
一、社会效益分析	35
二、经济效益分析	35
三、项目与所在地互适性分析	36
第六章 项目风险及控制措施	37
一、风险因素识别	37
二、风险对策	38
第七章 其他需要说明的事项	39

第一章 编制依据和债券情况

一、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. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 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）；
11. 《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）；

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.《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）；

14.《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）；

15.《青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告》；

16.《胶州市发展和改革局关于青岛临空经济区便民服务停车场可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2021〕206号）；

17.《胶州市发展和改革局关于变更青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2023〕162号）；

18.《胶州市发展和改革局关于青岛临空经济区便民服务停车场项目（一期）初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕1号）；

19.其他相关资料。

二、债券情况

青岛临空经济区便民服务停车场项目计划发行政府专项债券融资150,000.00万元，其中2022年2月已发行40,000.00万元，债券名称为《2022年青岛市政府基础设施类专项债券（七期）—2022年青岛市政府专项债券（十期）》，利率3.34%；受

建设方案变更、规划手续办理等情况制约，项目进展缓慢，专项债券资金需求少于预期，于2023年5月被财政收回调整至上合广场地下空间综合开发利用及配套基础设施建设项目使用，于2023年10月11日取得《胶州市发展和改革局关于变更青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2023〕162号），各项手续有序推进中，拟继续申请专项债券资金。2024年已发行56,000.00万元，2025年计划发行94,000.00万元（其中2025年1月已发行13,000.00万元，2025年3月3日已发行40,000.00万元，2025年3月27日已发行20,000.00万元，本次发行21,000.00万元），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。已发行债券信息及债券调整情况表分别见下表1，表2。

表1：已发行债券信息情况表

单位：人民币万元

发行时间	债券名称	发行金额	发行利率	发行期限 (年)
2022年2月	《2022年青岛市政府基础设施类专项债券（七期）—2022年青岛市政府专项债券（十期）》	40,000.00	3.34%	20年
2023年5月	调整收回	-40,000.00		
2024年5月	《2024年青岛市政府专项债券（二十一期）》	6,000.00	2.66%	20年
2024年6月	《2024年青岛市政府专项债券（二十五期）》	30,000.00	2.53%	20年
2024年10月	《2024年青岛市政府专项债券（四十七期）》	10,000.00	2.36%	20年

发行时间	债券名称	发行金额	发行利率	发行期限 (年)
2024年11月	《2024年青岛市政府专项债券（五十一期）》	10,000.00	2.39%	20年
2025年1月	《2025年青岛市政府专项债券（三期）》	13,000.00	2.01%	20年
2025年3月3日	《2025年青岛市政府专项债券（七期）》	40,000.00	2.17%	20年
2025年3月27日	《2025年青岛市政府专项债券（十期）》	20,000.00	2.25%	20年
合计金额		129,000.00		

表2: 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)	调整项目名 称	项目领 域	调整金额 (万元)	
合计											40,000	合计		40,000
1	青岛市 胶州市	2022年青 岛市政府 基础设施 类专项债 券(七期)- 2022年 青 岛市政府 专项债券 (十期)	2205310	城市停 车场	20	2022/2/25	40,000	青 岛临空经 济区便民 服务停车 场项目	城市停 车场	40,000	上合广场 地下空间 综合开发 利用及配 套基础设 施建设项 目	城市停 车场	40,000	

第二章 项目基本情况

一、项目实施背景

2015年6月，国家发展改革委、民航局联合印发《关于临空经济示范区建设发展的指导意见》，意见指出：“临空经济示范区是依托航空枢纽和现代综合交通运输体系，提供高时效、高质量、高附加值产品和服务，集聚发展航空运输业、高端制造业和先进服务业而形成的特殊经济区域，是民航业与区域经济相互融合、相互促进、相互提升的重要载体。”

青岛胶东临空经济示范区位于胶州湾北岸，总规划面积149平方公里，包括核心区和北区两部分，其中核心区位于胶州市域，规划面积139平方公里，规划范围东至大沽河胶州段，西至沈海高速、胶平路，北至青银高速，南至胶济铁路、兰州东路，包括李哥庄镇部分区域。北区位于平度市南部，规划面积10平方公里，接受示范区产业功能辐射，拓展示范区发展空间。目前，随着胶东国际机场转场运营，区域内的主要通道基本建成，基础设施和公共服务体系初步完善，主要功能区开发全面展开，以航空物流、通用航空、航空制造与维修等重点的航空产业链加快发展，集聚一批具有国际竞争力的知名企业，示范区框架初步构建；根据临空示范区远期目标，2025年示范区功能基本完备，以航空核心产业、高科技制造业、高端服务业为支撑的产业体系基本完善，区域性国际航空枢纽建成，航空旅客吞吐量3500万人次，机场航空货邮吞吐量50万吨，人口规模

达到30万，对区域发展有显著带动辐射作用的生态智慧型空港城初步形成。

随着胶州市社会经济的不断发展，居民出行距离不断加大，城市交通机动化水平快速扩张，小汽车保有量不断膨胀，全市停车问题日趋严重。临空经济区区域因开发强度逐年提高，人员流动量大，在高峰时段车位需求量大。

根据青岛胶东临空经济示范区未来规划，深入贯彻“向地下要空间，向空中要效益”理念，顺应停车设施建设经营市场化、产业化的发展趋势，优化区域城市道路交通环境，实现停车有序、安全便民的停车管理目标，根据市委、市政府工作安排，青岛临空停车场管理有限公司提出青岛临空经济区便民服务停车场建设项目。本项目将满足胶东国际机场 4F 级国际机场及区域性枢纽机场定位，机场客流量、航班起降数持续增长，面对逐年快速增长客流及车辆，机场及周边区域着眼于远期优化停车设施规划设计，计划在本项目区域范围内配套提供车位，结合周边其他规划停车位后，可满足机场日益增长的客流量及停车需求。本项目停车位位于地下，能充分利用地下空间，有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用。项目的建设符合集约利用土地的政策，有利于促进城市可持续发展。项目地上部分为配套设施区域，可有效提升片区配套服务体量，对于改善区域环境、加快产业集聚，提升城市综合竞争力，具有重要意义。

二、项目情况

1.项目名称：青岛临空经济区便民服务停车场项目。

2.建设单位：青岛临空停车场管理有限公司。

3.建设地点：位于青岛胶东临空经济示范区南八路东、西两侧，金航四路以南、金航七路以北地块。

4.建设内容：

项目一期已取得初设及概算的批复，根据批复调整了一期建设规模及投资额。项目全部为地下建设，建设内容包括地下车库、配套用房、下沉广场等，占地面积330846平方米（496.3亩），总建筑面积407428平方米（均为地下，其中地下车库面积366598平方米，配套用房面积40830平方米），设地下机动车位数8808个。

项目分两期建设，一期项目地下建筑面积293697平方米，包括地下车库264240平方米，配套用房29457平方米，地下机动车位数6444个，充电桩1934个；二期项目地下建筑面积113731平方米，包括地下车库102358平方米，配套用房11373平方米，地下机动车位数2364个，充电桩709个。

5.项目建设期：本项目计划建设期3年，于2023年11月开工，计划2026年10月竣工。一期工程计划建设期2年，于2023年11月开工，计划2025年10月竣工。二期工程拟于2025年6月开工，2026年10月竣工。

6.施工进度：项目ABCDE五个地块，一期为ABC三个地块，

二期为DE两个地块，目前已经取得了一期ABC三个地块的地下土地，并取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及土石方作业施工许可证、负一层、负二层及人防工程施工许可证。

目前施工进度为：

A地块：①现场共施工锚杆22185m，占总量的84%；②基坑清槽垫层21000m²，占总量的97%；③防水完成16265m²，占总量的75%；④防水底板混凝土浇筑完成15665m²，占总量的72%；⑤负二层顶板浇筑完成15665m²，占总量61%；⑥负一层顶板浇筑完成13257m²，占总量的61%；⑦满堂架搭设完成28922m²，占总量的66%；⑧塔吊安装4台；

B地块：①清槽及垫层完成约41690m²，占总量的86%；②抗浮锚杆完成2780根，占总量的31%；③防水施工完成15277m²，占总量的31%；④底板混凝土浇筑完成11624m²，占总量的24%；⑤负二层架体搭设完成7683m²，占总量的16%；⑥塔吊安装8台；

C地块：①垫层已完成30606m²，占总量的58%；②锚杆已完成3840根，占总量的46.8%；③防水已完成19295m²，占总量的37.1%；④筏板浇筑已完成11797m²，占总量的23%；⑤负二层架体搭设已完成10263m²，占总量的9.8%；塔吊安装7台。

现场施工进度图如下：

A地块现场施工图



B地块现场施工图



C地块现场施工图



第三章 项目投资及资金筹措

一、投资估算

根据项目可研、一期概算批复及预计债券发行情况，经调整建设期利息及债券发行费用后项目估算总投资324,823.31万元，包括建设投资、建设期利息和债券发行费用三项，具体如下：

1、建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资311,810.81万元，其中，工程费用263,486.39万元，工程建设其他费用31,389.43万元，预备费用16,934.99万元。

2、建设期利息

项目拟通过政府专项债券及银行借款两种方式融资。计划发行专项债券融资150,000.00万元，其中2022年2月发行40,000.00万元，发行利率3.34%，专项债券资金于2023年5月被财政收回调整其他项目使用，利息计算至2023年上半年，2024年已发行56,000.00万元（其中2024年5月已发行6,000.00万元，发行利率2.66%，2024年6月已发行30,000.00万元，发行利率2.53%，2024年10月已发行10,000.00万元，发行利率2.36%，2024年11月已发行10,000.00万元,发行利率2.39%），2025年拟发行94,000.00万元（其中2025年1月已发行13,000.00万元，发行利率2.01%，2025年3月3日已发行40,000.00万元，利率为2.17%，

2025年3月27日已发行20,000.00万元，利率为2.17%，本次发行21,000.00万元），债券期限20年，本次及未来发行债券参考青岛市2025年3月27日发行的20年期债券利率2.25%，从客观、谨慎角度出发，按2.50%测算。计划银行借款融资100,000.00万元，其中2024年借款22,465.34万元，2025年借款47,534.66万元，2026年借款30,000.00万元，借款利率按照3.6%估算，银行借款期20年，项目于2026年10月竣工，经计算，项目建设期内合计偿还债券利息共12,860.50万元。

3、债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的0.8‰测算，其中2022年2月发行40,000.00万元，债券发行费用为32.00万元，于2023年5月调整收回，目前拟继续申请专项债券资金150,000.00万元。经计算，债券发行费用合计为152.00万元。

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 324,823.31 万元。

项目投资估算表

序号	项目名称	一期投资额 (万元)	二期投资额 (万元)	合计投资额 (万元)	比例
1	工程建安费用	186,437.39	77,049.00	263,486.39	81.12%
2	工程建设其他费用	22,562.43	8,827.00	31,389.43	9.66%
3	预备费用	10,249.99	6,685.00	16,934.99	5.21%
建设投资小计		219,249.81	92,561.00	311,810.81	95.99%

序号	项目名称	一期投资额 (万元)	二期投资额 (万元)	合计投资额 (万元)	比例
4	建设期利息	8,934.40	3,926.10	12,860.50	3.96%
5	债券发行费用	111.47	40.53	152.00	0.05%
工程估算总投资		228,295.68	96,527.64	324,823.31	100.00%

二、资金筹措及投资计划

项目估算总投资 324,823.31 万元，其中建设单位投入资本金 74,823.31 万元，资本金比例 23.04%，拟通过发行 20 年期专项债募集资金 150,000.00 万元，其中 2022 年 2 月已发行 40,000.00 万元，于 2023 年 5 月被财政调整收回，现拟继续申请专项债券资金，2024 年已发行 56,000.00 万元，2025 年计划发行 94,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 13,000.00 万元，2025 年 3 月 3 日已发行 40,000.00 万元，2025 年 3 月 27 日已发行 20,000.00 万元，本次计划发行 21,000.00 万元）。拟通过银行借款融资 100,000.00 万元，银行借款期限 20 年。专项债券与银行借款分账管理。

资金筹措及投资计划见下表：

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	总投资	700.00	10,000.00	92,742.25	177,534.66	43,846.40	324,823.31
1	建设投资		9,332.00	91,833.77	173,349.33	37,295.70	311,810.81
2	建设期利息	668.00	668.00	863.68	4,110.13	6,550.70	12,860.50
3	债券发行费用	32.00		44.80	75.20		152.00
二	资金筹措	50,000.00	-39,300.00	92,742.25	177,534.66	43,846.40	324,823.31
1	资本金	10,000.00	700.00	14,276.91	36,000.00	13,846.40	74,823.31
2	专项债券	40,000.00		56,000.00	94,000.00		190,000.00

序号	项目/年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
3	银行借款			22,465.34	47,534.66	30,000.00	100,000.00
4	专项债券调整减少		-40,000.00				-40,000.00

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 项目预期收益与融资平衡分析

一、项目预期收益

青岛临空经济区便民服务停车场项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入作为还款资金来源。经测算，债券存续期内，本项目预期收益为439,289.54万元。

1、项目运营收入

（1）停车费收入

本项目共规划车位8808个，项目按照日间、夜间停车相结合的方式运营，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>》（青价费〔2023〕25号），日间停车区间为早7:30~晚18:30、夜间停车区间为晚18:30~次日7:30。

胶州市《关于公布我市实行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，一类区域小型车停车服务价格最高为3元/小时，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；青岛胶东国际机场远端停车场收费标准为小、中、大型车分别为每小时4元、6元、8元。考虑项目建设将满足胶东国际机场4F级国际机场及区域性枢纽机场定位，综合以上两类区域的停车费定价，本项目保守起见，小、中、大型车分别为每小时3元、

4.5元、6元，考虑小、中、大车型按照85%、10%、5%的比例估算，按照加权平均单价3.3元进行测算。根据项目建设进度，一期6444个车位于2025年11月投入使用、二期2364个车位于2026年10月建成，在2027年开始按照车位总数8808个计算停车收入。考虑到2025年-2026年仅投入一期6444个车位，紧邻机场的区域定位且价格较机场停车场定价优势突显，日间车位利用率2025年按照70%估算，每年增长5%直至稳定在85%停止增长。夜间停车按照15元/晚计价，车位利用率2025年按照40%，每年增长5%直至稳定在50%。经测算，债券存续期内，停车费收入合计约255,238.65万元。

（2）配套用房出租收入及物业管理费

按照项目运营计划，项目地下建设配套用房可用于对外出租，其中一期建筑面积29,457.00 平方米，于2025年11月投入使用，按照一期建筑面积29,457.00 平方米计算两个月租金收入。二期建筑面积11,373.00平方米，2026年10月建成，在2027年开始按照配套用房总面积40,830.00 平方米计算租金收入。参考当前区域内的租赁价格，考虑项目紧邻胶东机场，案例如下：



青岛机场附近办公楼仓库出租

胶州 - 胶东 - 青岛天时智能航空科技有限公司

甲级纯写字楼 独栋/共7层

高先生 个人房东

纯写字楼 新房 简装 可注册

100m² | 可分割

建筑面积

1.5元/m²/天

4500元/月

预计2025年租金单价为1.00元/m².天，价格每三年增长5%，2025年出租率按照70%计算，每年增长5%，增至85%后保持不变；配套用房物业收入：参考项目周边临空区服务中心物业的收费案例5元/月/平方米，本项目按照每平方米每月5元计算，服务覆盖率按照70%计算，每年增长5%，增至85%后保持不变。经测算，债券存续期内，配套用房出租收入30,623.72万元，配套用房物业服务收入4,305.53万元。

（3）电动汽车充电桩服务费

根据停车场规划，预计安装社会停车位充电桩2,643个（功率30kwh），一期充电桩1934个，于2025年11月投入使用，二期充电桩709个，2026年10月建成，在2027年开始按照充电桩总数2643个计算电动汽车充电桩服务费收入。该项目保守起见，每个充电桩服务管理费按0.5元/度电计算，每天充电时长按照6小时，首年利用率70%，每年增长5%，直至85%稳定不变。经计算，债券存续期内停车充电桩服务费合计约152,660.22万元。

（4）广告位出租收入

参照类似项目的经营收入，结合项目的实际情况，拟设置灯箱广告位数量700个，一期广告位505个，于2025年11月投入使用，二期广告位195个，2026年10月建成，在2027年开始按照广告位总数700个计算广告位出租收入。参考胶州市商业灯箱广告案例480元/个/周，本项目广告位按照480元/个/周计算，价格每三年增长5%，首年出租率70%，每年增长5%，直至85%稳定

不变。经计算，债券存续期内广告位出租收入合计约33,472.64万元。

广告牌价格案例：



¥ 480.00

灯箱广告 山东青岛市胶州市利群
胶州商厦店利群集团卖场商超...

商超 青岛市

咨询TA 加入购物车



¥ 480.00

户外广告 山东青岛市胶州市胶州
胶东店利客来超市超市灯箱广告

商超 青岛市

咨询TA 加入购物车

2、经营成本

项目运营成本包括人工费、运维费、充电桩升级改造费、管理费用，经测算，债券存续期内，成本费用合计约12,194.06万元。

（1）人工费

主要包括停车管理及物业人员的工资及福利等费用，暂定新增人员10人，参考近两年平均人工成本，每人每年人工成本约5.50万元，年均工资福利费用为55.00万元，每三年增长10%。

（2）运营维护修理费

包括工程日常维护修理，项目主体主要为室内平面停车场特点，每年维修费用支出按建设支出年折旧额的2%计算，年维修费约311.81万元。

（3）充电桩升级改造费

考虑到汽车充电桩核心部件使用寿命拟在2035年、2036年分别一期1934个、二期709个充电桩进行升级改造，按照每台0.6万元改造费用估算，预计需1,585.80万元。

（4）管理费用

主要包括除人工费用、维护修理费之外的其他日常费用，按照收入的0.5%估算。

3、税费

本项目税金涉及增值税、附加税、房产税及所得税费用，根据《增值税暂行条例实施细则》，增值税税率6%、9%、13%。停车费及配套用房出租收入按照不动产租赁税率9%计算增值税销项税，物业费按照6%计算增值税销项税，充电桩服务费按照13%的税率测算增值税，考虑建设期建设工程投资可全部取得增值税进项发票，工程建设费用按9%计算进项税，工程建设其他费用和工程预备费用按6%计算进项税，运营期按照维修费费用的9%、管理费费用的6%计算运营期进项税。附加税包括城市维护建设税、教育费附加（含地方），根据相关政策分别按照增值税的7%、5%计算，房产税依据《中华人民共和国

房产税暂行条例》，按照配套用房出租收入的12%计算，所得税依据《中华人民共和国企业所得税法》，按照25%税率测算。经测算，债券存续期内，税费合计24,817.16 万元。

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	建设期+运营期		运营期							
		2022-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.营业收入(万元)	476,300.76		2,098.31	14,556.55	21,355.24	22,670.27	22,670.27	22,670.27	22,808.05	22,808.05	22,808.05	22,952.33
1.1车位出租收入（万元）	255,238.65		1,214.44	7,991.12	11,747.32	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83
1.1.1出租车位数量（个）			6,444.00	6,444.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00
1.1.2日间出租价格（元/小时/个）			3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
1.1.3日间出租小时(7:30-18:30)			11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.1.4日间出租率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85%	85%
1.1.5晚间出租价格（元/小时/晚）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.6晚间出租率			40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
1.1.7增长率												
1.2配套商业出租收入（万元）	30,623.72		123.72	795.34	1,175.90	1,311.87	1,311.87	1,311.87	1,377.67	1,377.67	1,377.67	1,446.39
1.2.1可出租面积(平方米)			29,457.00	29,457.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.2.2出租价格(元/平方米/月)			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
1.2.3出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2.4增长率						5%			5%			5%
1.3物业服务收入（万元）	4,305.53		20.62	132.56	195.98	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23
1.3.1建筑面积(平方米)			29,457.00	29,457.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.3.2出租价格(元/平方米/月)			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.3出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.4充电桩服务费	152,660.22		731.05	4,764.89	6,945.80	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92
1.4.1数量（个）			1,934.00	1,934.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00

项目	合计	建设期	建设期+运营期		运营期							
		2022-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.4.2单价（元/度）			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4.3功率（kwh）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.4.4充电时长			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.5利用率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5广告收入（万元）	33,472.64		8.48	872.64	1,290.24	1,439.42	1,439.42	1,439.42	1,511.40	1,511.40	1,511.40	1,586.96
1.5.1广告位数量			505.00	505.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.5.2出租单价（元/个/周）			480.00	480.00	480.00	504.00	504.00	504.00	529.20	529.20	529.20	555.66
1.5.3出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.5.4增长率						5%			5%			5%
2.营业成本（万元）	12,194.06		71.63	439.59	473.59	485.66	485.66	485.66	492.40	492.40	492.40	499.78
2.1工资及福利费	1,626.78		9.17	55.00	55.00	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55	66.55	73.21
2.2维修费	6,599.98		51.97	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81
2.3充电桩升级改造费	1,585.80											
2.4管理费用	2,381.50		10.49	72.78	106.78	113.35	113.35	113.35	114.04	114.04	114.04	114.76
3.税费	24,817.16		13.62	87.56	129.46	144.43	144.43	144.43	151.67	151.67	151.67	159.24
3.1增值税	19,147.97											
3.1.1销项税	44,173.53		196.46	1,353.22	1,983.76	2,106.12	2,106.12	2,106.12	2,117.49	2,117.49	2,117.49	2,129.41
3.1.2进项税	25,353.28		24,495.98	29.87	31.79	32.16	32.16	32.16	32.20	32.20	32.20	32.24
3.1.3销项-进项	18,820.25		-24,299.52	-22,976.17	-21,024.20	-18,950.24	-16,876.28	-14,802.32	-12,717.03	-10,631.74	-8,546.45	-6,449.28
3.2附加税	2,297.76											
3.3房产税	3,371.43		13.62	87.56	129.46	144.43	144.43	144.43	151.67	151.67	151.67	159.24
3.4所得税费用												
4.运营收益	439,289.54		2,013.06	14,029.40	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98	22,293.31

(续表)

项目	运营期											
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.营业收入(万元)	22,952.33	22,952.33	23,104.13	23,104.13	23,104.13	23,263.24	23,263.24	23,263.24	23,430.26	23,430.26	23,430.26	23,605.82
1.1车位出租收入（万元）	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83
1.1.1出租车位数量（个）	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00
1.1.2日间出租价格（元/小时/个）	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
1.1.3日间出租小时(7:30-18:30)	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.1.4日间出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1.5晚间出租价格（元/小时/晚）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.6晚间出租率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
1.1.7增长率												
1.2配套商业出租收入（万元）	1,446.39	1,446.39	1,518.85	1,518.85	1,518.85	1,594.65	1,594.65	1,594.65	1,674.19	1,674.19	1,674.19	1,757.90
1.2.1可出租面积(平方米)	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.2.2出租价格(元/平方米/月)	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21
1.2.3出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2.4增长率			5%			5%			5%			5%
1.3物业服务收入（万元）	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23
1.3.1建筑面积(平方米)	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.3.2出租价格(元/平方米/月)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.3出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.4充电桩服务费	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92
1.4.1数量（个）	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00
1.4.2单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4.3功率（kwh）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.4.4充电时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

项目	运营期											
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.4.5利用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5广告收入（万元）	1,586.96	1,586.96	1,666.30	1,666.30	1,666.30	1,749.61	1,749.61	1,749.61	1,837.09	1,837.09	1,837.09	1,928.94
1.5.1广告位数量	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.5.2出租单价（元/个/周）	555.66	555.66	583.44	583.44	583.44	612.61	612.61	612.61	643.24	643.24	643.24	675.40
1.5.3出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.5.4增长率			5%			5%			5%			5%
2.营业成本（万元）	1,660.18	925.18	507.86	507.86	507.86	516.71	516.71	516.71	526.40	526.40	526.40	537.02
2.1工资及福利费	73.21	73.21	80.53	80.53	80.53	88.58	88.58	88.58	97.44	97.44	97.44	107.18
2.2维修费	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81
2.3充电桩升级改造费	1,160.40	425.40										
2.4管理费用	114.76	114.76	115.52	115.52	115.52	116.32	116.32	116.32	117.15	117.15	117.15	118.03
3.税费	159.24	159.24	167.21	2,530.03	2,530.03	2,553.04	2,553.04	2,553.04	2,577.18	2,577.18	2,577.18	2,602.57
3.1增值税				2,109.66	2,109.66	2,122.75	2,122.75	2,122.75	2,136.49	2,136.49	2,136.49	2,150.93
3.1.1销项税	2,129.41	2,129.41	2,141.94	2,141.94	2,141.94	2,155.08	2,155.08	2,155.08	2,168.87	2,168.87	2,168.87	2,183.36
3.1.2进项税	165.74	81.18	32.28	32.28	32.28	32.33	32.33	32.33	32.38	32.38	32.38	32.43
3.1.3销项-进项	-4,485.61	-2,437.38	-327.72	2,109.66	2,109.66	2,122.75	2,122.75	2,122.75	2,136.49	2,136.49	2,136.49	2,150.93
3.2附加税				253.16	253.16	254.73	254.73	254.73	256.38	256.38	256.38	258.11
3.3房产税	159.24	159.24	167.21	167.21	167.21	175.56	175.56	175.56	184.31	184.31	184.31	193.53
3.4所得税费用												
4.运营收益	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23

二、资金平衡分析

1、项目还本付息情况

1.1 专项债券还本付息

项目拟发行专项债券融资 150,000.00 万元，其中 2022 年 2 月发行 40,000.00 万元，发行利率 3.34%，专项债券资金于 2023 年 5 月被财政收回调整其他项目使用，利息计算至 2023 年上半年，2024 年已发行 56,000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 6,000.00 万元，发行利率 2.66%，2024 年 6 月已发行 30,000.00 万元，发行利率 2.53%，2024 年 10 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.36%，2024 年 11 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.39%），2025 年拟发行 94,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 13,000.00 万元，利率 2.01%，2025 年 3 月 3 日已发行 40,000.00 万元，利率 2.17%，2025 年 3 月 27 日已发行 20,000.00 万元，利率 2.25%，本次发行 21,000.00 万元），债券期限 20 年，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月 27 日发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.5% 测算。在债券存续期内利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一期利息。经计算，项目专项债券总付息金额 71,294.00 万元，本息合计 221,294.00 万元。

1.2 银行借款还本付息

项目计划银行借款融资 100,000.00 万元，其中 2024 年借款 22,465.34 万元，2025 年借款 47,534.66 万元，2026 年借款

30,000.00万元，借款利率3.6%，银行借款期限20年。已于2024年9月13日与国家开发银行青岛市分行签订了《人民币资金借款合同》中长期贷款期限20年，合同额70,000.00万元，利率3.6%，经计算，项目借款利息合计42,568.75万元，本息合计142,568.75万元。

2、资金平衡分析

本项目专项债券还本付息，拟用债券存续期内实现的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入进行平衡，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88,287.29万元。债券存续期内，项目专项收益净额439,289.54万元，还本付息金额363,862.75万元（其中专项债券本息221,294.00万元，银行借款本息142,568.75万元），整体本息覆盖倍数达1.21倍,能实现项目收益与融资自求平衡。

还本付息表及资金平衡测算表如下：

表1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设期+运营期		运营期						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	期初专项债券余额			40,000.00		56,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2	本年拟发行金额	150,000.00	40,000.00	-40,000.00	56,000.00	94,000.00								
3	当期还本付息	221,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90
3.1	其中：还本	150,000.00												
3.2	付息	71,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90
4	期末专项债券余额		40,000.00		56,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
(续表)														
序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
1	期初专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	94,000.00
2	本年拟发行金额													
3	当期还本付息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	59,038.60	95,052.15
3.1	其中：还本												56,000.00	94,000.00
3.2	付息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,038.60	1,052.15
4	期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	94,000.00	

表2：银行借款还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设期+运营期		运营期						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	期初借款余额					22,465.34	70,000.00	99,600.00	97,600.00	94,100.00	90,600.00	86,500.00	81,000.00	75,500.00
2	本期新增借款	100,000.00			22,465.34	47,534.66	30,000.00							
3	本期还本息	142,568.75			404.38	1,664.38	3,452.80	5,549.60	6,950.60	6,824.60	7,287.80	8,515.00	8,317.00	6,940.60
3.1	其中：还本	100,000.00					400.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00	4,100.00	5,500.00	5,500.00	4,300.00
	还本（7亿）	70,000.00					400.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,600.00	4,000.00	4,000.00	2,800.00
	还本（3亿）	30,000.00							1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
3.2	付息	42,568.75			404.38	1,664.38	3,052.80	3,549.60	3,450.60	3,324.60	3,187.80	3,015.00	2,817.00	2,640.60
4	期末借款余额				22,465.34	70,000.00	99,600.00	97,600.00	94,100.00	90,600.00	86,500.00	81,000.00	75,500.00	71,200.00

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	期初借款余额	71,200.00	66,700.00	60,800.00	55,300.00	49,700.00	43,300.00	36,500.00	29,700.00	22,900.00	15,800.00	8,100.00	3,400.00	1,700.00
2	本期新增借款													
3	本期还本息	6,982.20	8,195.00	7,589.80	7,490.00	8,074.00	8,236.40	7,991.60	7,746.80	7,796.60	8,130.20	4,907.00	1,791.80	1,730.60
3.1	其中：还本	4,500.00	5,900.00	5,500.00	5,600.00	6,400.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	7,100.00	7,700.00	4,700.00	1,700.00	1,700.00
	本期还本（7亿）	3,000.00	4,400.00	4,000.00	4,000.00	4,800.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,400.00	6,000.00	3,000.00		
	本期还本（3亿）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
3.2	付息	2,482.20	2,295.00	2,089.80	1,890.00	1,674.00	1,436.40	1,191.60	946.80	696.60	430.20	207.00	91.80	30.60
4	期末借款余额	66,700.00	60,800.00	55,300.00	49,700.00	43,300.00	36,500.00	29,700.00	22,900.00	15,800.00	8,100.00	3,400.00	1,700.00	

表3：资金平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设期+运营期		运营期						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	现金流入	764,112.85	50,000.00	-39,300.00	92,742.25	179,547.72	57,875.80	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98
1	资本金	74,823.31	10,000.00	700.00	14,276.91	36,000.00	13,846.40							
2	债券融资	150,000.00	40,000.00	-40,000.00	56,000.00	94,000.00								
3	银行借款	100,000.00			22,465.34	47,534.66	30,000.00							
4	运营收益	439,289.54				2,013.06	14,029.40	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98
二	现金流出	675,825.56	700.00	10,000.00	92,742.25	177,534.66	44,246.40	9,047.50	10,448.50	10,322.50	10,785.70	12,012.90	11,814.90	10,438.50
1	建设支出	311,810.81		9,332.00	91,833.77	173,349.33	37,295.70							
2	专项债券利息	71,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90
3	银行借款利息	42,568.75			404.38	1,664.38	3,052.80	3,549.60	3,450.60	3,324.60	3,187.80	3,015.00	2,817.00	2,640.60
4	债券发行费用	152.00	32.00		44.80	75.20								
5	偿还债券本金	150,000.00												
6	偿还银行借款	100,000.00					400.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00	4,100.00	5,500.00	5,500.00	4,300.00
三	净现金流量	88,287.29	49,300.00	-49,300.00		2,013.06	13,629.40	11,704.69	11,591.68	11,717.68	11,254.48	10,151.08	10,349.08	11,725.48
四	期末现金	88,287.29	49,300.00			2,013.06	15,642.46	27,347.15	38,938.83	50,656.51	61,910.99	72,062.07	82,411.15	94,136.63
五	本息覆盖倍数	439,289.54 / 363,862.75 = 1.21												

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	22,293.31	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23
1	资本金													
2	债券融资													
3	银行借款													
4	运营收益	22,293.31	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23
二	现金流出	10,480.10	11,692.90	11,087.70	10,987.90	11,571.90	11,734.30	11,489.50	11,244.70	11,294.50	11,628.10	63,945.60	96,843.95	1,730.60
1	建设支出													
2	专项债券利息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,038.60	1,052.15	
3	银行借款利息	2,482.20	2,295.00	2,089.80	1,890.00	1,674.00	1,436.40	1,191.60	946.80	696.60	430.20	207.00	91.80	30.60
4	债券发行费用													
5	偿还债券本金											56,000.00	94,000.00	
6	偿还银行借款	4,500.00	5,900.00	5,500.00	5,600.00	6,400.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	7,100.00	7,700.00	4,700.00	1,700.00	1,700.00
三	净现金流量	11,813.21	9,440.01	10,780.21	11,441.16	8,494.34	8,331.94	8,703.99	8,948.79	8,898.99	8,698.58	-43,618.92	-76,517.27	18,735.63
四	期末现金	105,949.84	115,389.85	126,170.06	137,611.22	146,105.56	154,437.50	163,141.49	172,090.28	180,989.27	189,687.85	146,068.93	69,551.66	88,287.29

三、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，对债券存续期收入向下波动及运营成本向上波动进行敏感性分析。

当运营收入比预测下降10%时，债券存续期运营净收益为394,141.18万元，债券本息覆盖倍数为1.08倍；

当运营成本比预测上升10%时，债券存续期运营收益为438,070.13万元，债券本息覆盖倍数为1.20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	可支配收入（万元）	还本付息额（万元）
收入下降10%	1.08	394,141.18	363,862.75
成本上升10%	1.20	438,070.13	363,862.75
基准值	1.21	439,289.54	363,862.75

四、胶州市财政收支情况

（一）一般公共预算收支情况

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。

（二）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 社会经济效益和互适性分析

一、社会效益分析

1.节约土地资源，完善公共服务设施

充分利用地下空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用。符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。停车场建设并投入使用后能够有效缓解停车难问题，对该区域公共服务设施的完善具有重要意义，可为区域经济社会发展提供重要支撑。

2.提升城市形象，完善城市功能

本项目建设区域为胶州市形象窗口区，巨大的人流、车流将导致区域内交通较为拥挤，给城市整体形象造成不良影响。本项目停车场建设能有效缓解未来交通压力和停车位不足现象，提升中心片区整体形象，完善城市功能。

3.创造就业机会

本项目建设规模较大，在建设的过程中，会充分利用周边闲散劳动力，而且本项目建成后需要一些管理、服务和清洁人员，可以消化一部分闲散劳动力，为当地创造就业机会，从而促进区域社会经济的和谐发展，有很好的社会效益。

二、经济效益分析

本项目的建设将直接对各类基础设施提出明确的需求，为水、电、燃气等企业提供可盈利的机会，从而促进相关基础设施的加速发展。建成后可以为城市居民创造就业机会，满足教育及社会发展的需要，改善民生，这主要体现在项目的建设期间和使用期间。项目建设过程中，会对劳动力产生直接的需求，直接为区域

的部分居民创造就业机会；另外，项目建设对当地的建筑材料、机电设备、餐饮、住宿、交通运输等都会产生一定需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造就业机会，提高居民的收入水平。项目建成使用后，需要后勤服务人员，将为周边的部分居民提供就业机会，增加居民收入。

三、项目与所在地互适性分析

项目的建设对需要由区域周边提供的交通、电力、通信、供水、排水等基础设施条件，均由相关部门提供并落实，能够保证与城市基础设施进行有效衔接，能够得到相关的保障和配合。

分析表明，项目所在地的各类组织能够为项目顺利实施提供最大限度的支持与配合，能够保证实现项目的既定目标。

第六章 项目风险及控制措施

一、风险因素识别

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

本项目收益来源于项目建成后产生的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入产生项目收益，作为停车配套服务及生活消费一体化服务设施，如项目建成后不能达到设定的预期，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

3.技术风险

本项目的工程技术风险主要包括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，如果在这期间出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题，公司工程管理方法不适应不断变化的内外部环境等，都将会影响项目的进展。

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、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。项目实施进度如不能按期完成，则

实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。

二、风险对策

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，争取按照计划顺利开放停车泊位及附属设施，确保尽早收益。

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。

4.加强经费管理，减少资金浪费

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）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。

本项目单位为青岛临空停车场管理有限公司，负责建设和运营，项目主管部门为青岛胶东临空经济示范区管理委员会。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。