

**2025 年青岛市政府专项债券（十四期）  
临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目  
实施方案**

胶州市李哥庄镇人民政府

2025 年 4 月



# 目录

第一章编制依据及债券情况 .....	1
一、编制依据 .....	1
二、债券情况 .....	2
第二章项目基本情况 .....	4
一、项目实施背景 .....	4
二、项目情况 .....	4
第三章投资估算及资金筹措 .....	8
一、投资估算 .....	8
二、资金筹措及投资计划 .....	9
第四章项目预期收益及资金平衡情况 .....	10
一、项目预期收益 .....	11
二、收益与融资自求平衡分析 .....	23
三、压力测试 .....	27
四、胶州市财政收支情况 .....	27
第五章社会经济效益 .....	29
一、社会经济效益 .....	29
二、项目与所在地互适性分析 .....	30
第六章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 .....	32
一、风险因素识别 .....	32
二、风险对策 .....	33
第七章主管部门责任和其他需要说明的事项 .....	35

# 2025 年青岛市政府专项债券（十四期） 临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目 实施方案

## 第一章编制依据及债券情况

### 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. 《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.《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）；

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.《临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告》；

15.《胶州市发展和改革局关于临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2022〕182号）；

16.《胶州市发展和改革局关于关于临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目-沽源路、航荣路、南十三路等八条道路初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕62号）；

17.项目其他相关文件。

## 二、债券情况

本期债券募集资金投向的项目为临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目。本项目拟发行专项债券募集资金共 120,000.00 万元，项目原计划 2023 年发行 3,000.00 万元，2024 年发行 22,000.00 万元，2025 年计划发行 52,000.00 万元，2026 年计划发行 43,000.00 万元。

因项目实际进度较计划进度相对滞后，为满足项目建设资金需求，将剩余额度 11,500.00 万元调整至 2025 年发行。调整后债券发行

计划为 2023 年已发行 3,000.00 万元，2024 年已发行 10,500.00 万元，2025 年计划发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，本次计划发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年计划发行 47,500.00 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。已发行债券信息情况表见下表。

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)
2023 年 3 月	2023 年青岛市政府基础设施类专项 债券（七期）—2023 年青岛市政府 专项债券（十三期）	3,000.00	3.18%	20 年
2024 年 2 月	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）	4,000.00	2.70%	20 年
2024 年 8 月	2024 年青岛市政府专项债券（三十 九期）	4,000.00	2.39%	20 年
2024 年 11 月	2024 年青岛市政府专项债券（五十 期）	2,500.00	2.21%	10 年
2025 年 3 月	2025 年青岛市政府专项债券（十期）	2,000.00	2.25%	20 年
合计金额		15,500.00		

## 第二章项目基本情况

### 一、项目实施背景

国家发展改革委、民航局联合印发《关于支持青岛胶东临空经济示范区建设的复函》及青岛市正式实施《青岛胶东临空经济示范区总体方案》中指出胶东临空经济示范区的远期目标是：到 2025 年,示范区功能基本完备,初步形成对区域发展有显著带动辐射作用的生态智慧型空港城。同时，将加快构建“一核五区一带”空间发展格局,带动周边区域建设发展，重点依托大型航空枢纽，着力优化发展环境，不断深化开放合作和改革创新，遵循航空经济发展规律，引导和推进高端制造业、现代服务业集聚发展，构建以航空运输为基础、航空关联产业为支撑的产业体系，推动低污染、低环境风险产业与城市融合发展，把临空经济示范区建设成为现代产业基地、区域物流中心、科技创新引擎和开放合作平台，为促进区域经济社会发展和经济发展方式转变提供有力支撑。

胶州市第十五次党代会报告提出，“一核三区”是辐射带动、融合互动、相互驱动的关系，既要胶州所能与上合所需结合起来，举全市之力支持上合示范区建设，又要将上合发展和胶州发展结合起来，主动承接上合示范区开放流量，形成紧密的利益共同体、发展共同体。打造利益共同体、发展共同体。市第十五次党代会报告提出，现代化上合新区的内涵是“全域统筹、一核引领、三区联动”。“全域统筹”是指现代化上合新区是一个整体，涵盖胶州全域，既要统筹

胶州和上合，又要推动陆海统筹、城乡统筹、地上地下统筹，搭建耦合发展平台。

李哥庄镇根据胶东临空经济区总体规划全面强化环境综合整治，不断完善基础设施，城镇形象得到进一步提升。目前李哥庄镇区，部分道路存在路面、人行道破损；雨污混流，排水不畅；强弱电管线直接架空，线网密集、杂乱；停车位较少，路侧停车较多等问题，严重影响居民出行安全、整体环境质量和城镇整体形象。李哥庄镇作为临空经济示范区重要组成部分，镇区城镇化建设刻不容缓。因此，李哥庄镇政府提出实施临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目。

## 二、项目情况

本项目已于2022年10月17日取得《胶州市发展和改革局关于<临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》（胶发改审〔2022〕182号），根据可行性研究报告批复内容，项目基本情况如下：

1.项目名称：临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目。

2.建设单位：胶州市李哥庄镇人民政府。

3.建设地点：项目位于李哥庄镇沽源路、沽韵路、飞龙街、沽水路、航谊路、航荣路、得高路、天驰路、宝能路、沽祥路、航秀路、航宇路、南四路、南六路、沽秀路、沽河大街、纬八路、东一路、北七路、南八路、南十三路、东三路、G204、沽祥路、航天路。李哥庄综合农贸市场位于沽水路西侧，原李哥庄小学（旧）位置。

#### 4.建设规模及内容:

项目实施 25 条道路、改建道路面积约 766,906 m<sup>2</sup>、人行道铺装 157,305 m<sup>2</sup>、弱电管道长 396,180m、电力管道长 396,180m、雨水管道长 66,880m、污水管道长 39,040m，道路规划停车位 2,480 个；建设 4 个停车场 24,300 m<sup>2</sup>，规划停车位数量 1,180 个；新建农贸市场 8,000 m<sup>2</sup>。

5.建设工期：项目建设期为 44 个月，于 2023 年 4 月开工，预计 2026 年 11 月竣工验收。

#### 6.施工进度:

道路施工进度：（1）目前一期航荣路、东一路等七条道路已建设完成，沽源路底层建设已完成，面层正在进行施工，工程进度约 80%。（2）二期南四路、沽秀路、德高路等六条道路正在进行施工，完成二期工程进度约 50%。（3）三期航天路、航宇路等九条路已招标完成，其中东三路、南八路已进场施工，其余道路尚未施工。

停车场施工进度：正在办理土地手续，道路两侧停车位随道路施工正在同步实施。

农贸市场施工进度：正在办理土地手续，尚未开工。



施工进度图如下:



### 第三章投资估算及资金筹措

#### 一、项目估算投资

根据可行性研究报告批复的建设投资，并调整建设期利息和债券发行费用后，本项目估算总投资为 182,000.65 万元，包括建设投资和建设期利息及债券发行费用。

##### 1.建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资 178,200.30 万元，其中：工程费用 164,943.70 万元（其中农贸市场投资 4,147.40 万元，由资本金解决），其他费用 4,770.90 万元，预备费用 8,485.70 万元。

##### 2.建设期利息

项目计划发行专项债券共 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，利率 3.18%，2024 年发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.39%，2024 年 11 月已发行 2,500.00 万元，利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行 47,500.00 万元，参考青岛市 2025 年 3 月发行的 20 年期地方政府专项债发行利率 2.25%，项目利率从客观、谨慎角度出发，本次及未来发行债券利率按 2.50% 测算，2024 年 11 月债券期限为 10 年，

剩余债券期限为 20 年。根据计划的施工进度，项目于 2026 年 11 月竣工验收，经计算，建设期内共付息 3,704.35 万元。

3.债券发行费用

本项目计划发行专项债券 120,000.00 万元，发行手续费率按 0.8‰，计算债券发行费用为 96.00 万元，项目估算总投资表详见下表：

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	164,943.70	90.63%
2	其他费用	4,770.90	2.62%
3	预备费	8,485.70	4.66%
	建设投资小计	178,200.30	97.91%
4	建设期利息	3,704.35	2.04%
5	债券发行费用	96.00	0.05%
	工程估算总投资	182,000.65	100.00%

二、资金筹措及投资计划

本项目估算总投资为 182,000.65 万元，资金来源主要为实施单位投入的资本金和发行地方政府专项债券资金。其中，资本金投入 62,000.65 万元，占总投资比重为 34.07%；拟发行专项债券资金 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，利率 3.18%，2024 年已发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.39%，2024 年 11 月发行 2,500.00 万元，利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月份已发行 2,000.00 万元，利率 2.25%，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行

47,500.00 万元，2024 年 11 月债券期限为 10 年，剩余债券期限为 20 年。各年度投资及资金筹措方案详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	总投资	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	182,000.65
1	建设投资	3,699.90	12,992.20	84,863.55	76,644.65	178,200.30
2	建设期利息	47.70	149.40	1,089.25	2,418.00	3,704.35
3	债券发行费用	2.40	8.40	47.20	38.00	96.00
二	资金筹措	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	182,000.65
1	资本金	750.00	2,650.00	27,000.00	31,600.65	62,000.65
2	专项债券	3,000.00	10,500.00	59,000.00	47,500.00	120,000.00

按照财政部相关规定，本债券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项目建设，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及资金平衡情况

### 一、项目预期收益

#### 1.项目收入分析

项目主要收益来源为住宅用地和工业用地的土地出让收入及基础设施配套费、项目建成后停车费收入，项目自 2026 年 12 月进入运营期开始至 2046 年债券到期日止。通过计算分析，本项目债券存续期内获得项目净收益 218,644.16 万元，其中土地出让及基础设施配套费收益为 175,332.10 万元，项目建成后停车费收益为 43,312.06 万元。

#### 1.1 土地出让及基础设施配套费收益

通过计算分析，项目运营期内获得土地出让及基础设施配套费净收益为 175,332.10 万元。具体如下：

##### （1）土地出让收入

项目位于青岛胶东临空经济示范区，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。青岛胶东临空经济示范区重点依托青岛新机场，着力优化发展环境，深化开放合作和改革创新，遵循临空经济发展规律，坚持绿色发展、生态优先，实行最严格的环境保护制度，引导和推荐临空指向性强的现代服务业、高端制造业集聚发展，着力构建以航空运输为基础、航空关联产业为支撑的产业体系，推动产业与城市融合协调发展，把

青岛胶东临空经济示范区建设成为区域性航空枢纽、高端临空产业基地、对外开放引领区和现代化生态智慧空港城，为促进区域经济社会发展和经济发展方式转变提供有力支撑。



项目位于青岛胶东临空经济示范区东部（上图中蓝色线范围），根据控制性详细规划，结合土地出让计划，选取产业园区居住、商业进行出让，具体计划如下表 1。住宅用地价格：李哥庄镇辖区内最近一次住宅用地出让案例为 2022 年 9 月李哥庄镇南八路南侧、东三路西侧两宗住宅用地，成交楼面价 1453 元/m<sup>2</sup>，胶州市近期成交的住宅用地为 2024 年 12 月中云街道中云街道规划路以南、亳州路以东及亳州路以西共四宗住宅用地，成交楼面均价为 2108 元/m<sup>2</sup>，项目参考胶



州市近期住宅用地成交价格并考虑李哥庄镇土地市场情况, 2027 年住宅用地出让首年楼面价格保守按照 1462 元/m<sup>2</sup>估算。工业用地: 项目参考 2024 年 12 月李哥庄镇南十七路以北、西十三路以东, 规划支路十二以西、南十一路以北出让的两宗工业用地价格 20 万元/亩, 2027 年工业用地出让首年按照 20.6 万元/亩估算, 同时考虑年 2% 价格增长率, 土地出让价格案例见下表 2、表 3。债券存续期内土地出让收入 214,456.10 万元。

产业园土地出让计划图

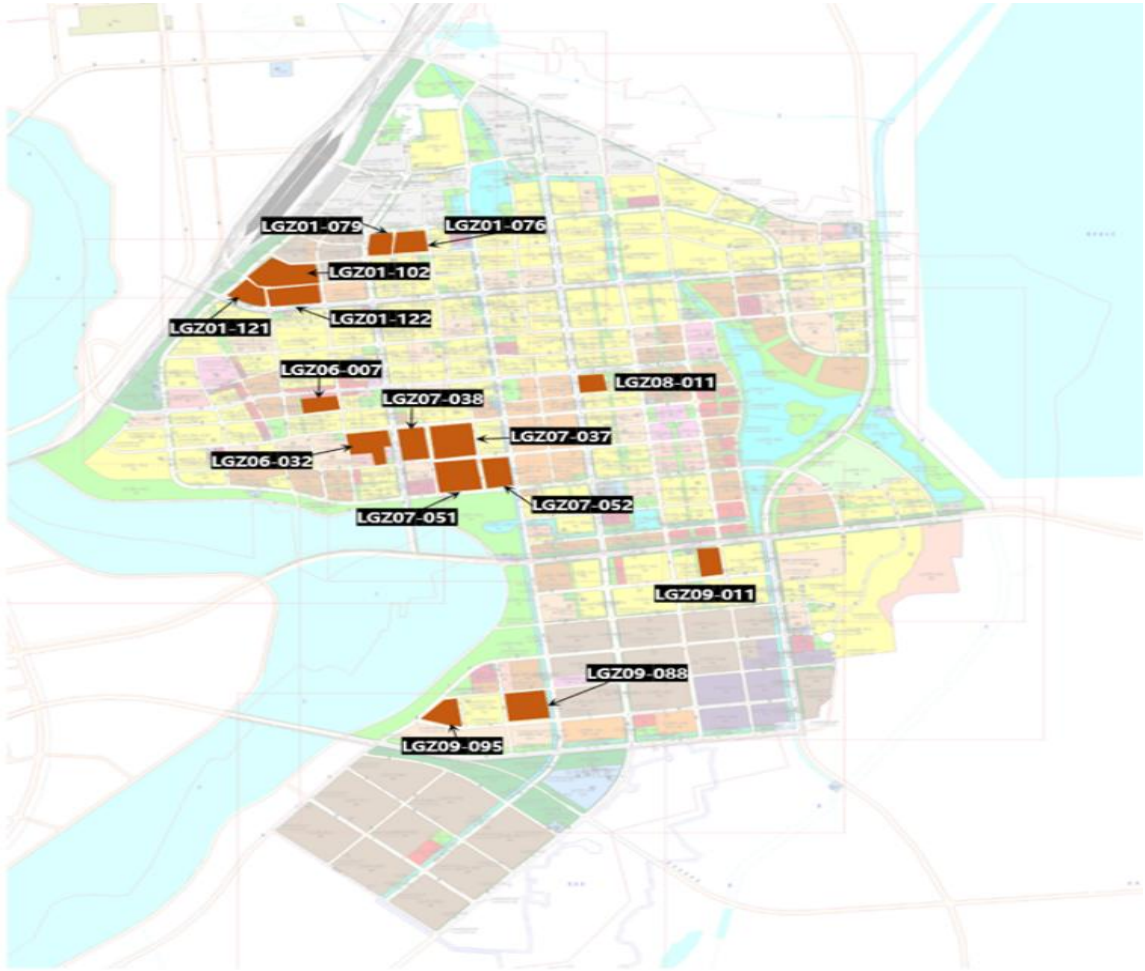


表 1：产业园土地出让计划表

用地编号	性质代码	用地面积 (公顷)	用地面积 (折亩)	容积 率	建筑面积(万 平方米)	计划出让 年度
LZG01-102	M1	8.22	123.3 亩	1	8.2	2040 年
LZG01-121	M1	3.84	57.6 亩	1	3.8	2044 年
LZG01-122	M1	4.6	69 亩	1	4.6	2045 年
LZG07-038	R21	4.3	64.5 亩	2.2	9.4	2027 年
LZG07-037	R21	9.7	145.5 亩	2.2	21.4	2044 年
LZG07-051	RB	4.3	64.5 亩	2.2	9.4	2031 年
LZG07-052	R2	0.9	13.5 亩	2.2	2	2045 年
LZG06-007	R2	3.6	54 亩	1.8	6.5	2045 年
LZG06-032	R2	1.7	25.5 亩	1.8	3	2044 年
LZG09-088	R2	8.07	121.05 亩	1.8	14.5	2045 年
LZG09-095	R2	5.3	79.5 亩	1.8	9.5	2037 年
LZG09-011	R2	4.31	64.65 亩	1.8	7.8	2045 年
LZG08-011	R2	3.51	52.65 亩	2.4	8.4	2045 年
LZG01-076	R2	4.67	70.05 亩	1.8	8.4	2043 年
LZG01-079	R2	3.3	49.5 亩	1.8	5.9	2043 年
合计		70.32	1054.8 亩		122.8	

表 2：住宅用地出让土地案例表

宗地编号	地块位置	用地性质	土地 面积 (m²)	容 积 率	建筑面积 (m²)	成交总价 (万元)	成交楼面 单价 (元/ m²)	成交日期
370281002017G B00326W000000 00	中云街道规划 路以南、亳州 路以东	普通商品 住宅用地	31540	2.9	91466	19299.33	2110	2024/12/13
370281002017G B00325W000000 00	中云街道规划 路以南、亳州 路以东	普通商品 住宅用地	28325	2.8	79310	16694.76	2105	2024/12/13
370281002017G B00323W000000 00	中云街道规划 路以南、亳州 路以西	普通商品 住宅用地	22786	2.8	63801	13468.18	2111	2024/12/13
370281002017G B00324W000000 00	中云街道规划 路以南、亳州 路以西	普通商品 住宅用地	24487	2.8	68564	14432.51	2105	2024/12/13
均价							2108	



表 3：工业用地出让土地案例表

地块位置	土地性质	土地面积（亩）	成交总价（万元）	价格（万元/亩）	成交日期
南十七路以北、西十三路以东	工业用地	25.26	506	20	2024/12/11
规划支路十二以西、南十一路以北	工业用地	4.24	85	20	2024/12/11

## （2）基础设施配套费

基础设施配套费主要为产业园区出让住宅、工业用地未来地上建筑需缴纳基础设施配套费，主要用于建设项目规划红线外与城市主干网衔接的城市基础配套设施。收费标准根据 2023 年 9 月 15 日发布的《青岛市人民政府办公厅关于印发<青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定>的通知》（青政办发〔2023〕6 号），工业项目（含仓储）征收标准为每平方米 32.00 元，非工业项目征收标准为每平方米 258.00 元。结合项目周边区域规划和土地出让情况，居住用地规划建筑面积 106.20 万平方米、工业用地规划建筑面积 16.66 万平方米，债券存续期内基础设施配套费收入 27,932.00 万元。

## （3）土地出让计提专项资金

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)分配管理体制调整,胶州市的土地出让收入市级统筹比例由16%提高到26%,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67,056.00万元。

通过计算分析,项目运营期内获得土地出让及基础设施配套费净收益为175,332.10万元。土地出让及基础设施配套费收益如下表:

土地出让及基础设施配套费收益测算表

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
一	土地出让收入	214,456.10					13,742.80				14,870.80		
1	住宅用地	206,039.10					13,742.80				14,870.80		
	楼面地价（元/平方米）		1,350.00	1,377.00	1,405.00	1,433.00	1,462.00	1,491.00	1,521.00	1,551.00	1,582.00	1,614.00	1,646.00
	建筑面积（万平方米）	106.20					9.40				9.40		
2	工业用地	8,417.00											
	地价（万元/亩）		19.00	19.40	19.80	20.20	20.60	21.00	21.40	21.80	22.20	22.60	23.10
	占地面积（亩）	249.90											
二	基础设施配套费	27,932.00					2,425.00				2,425.00		
1	住宅用地	27,399.00					2,425.00				2,425.00		
	单价（元/平方米）					258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00
	建筑面积（万平方米）	106.20					9.40				9.40		
2	工业用地	533.00											
	单价（元/平方米）					32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	建筑面积（万平方米）	16.66											
三	土地出让计提专项资金	67,056.00					4,295.00				4,645.00		
1	农业土地开发资金	575.00					35.00				35.00		

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
2	国有土地收益基金	10,723.00					687.00				744.00		
3	重大基础设施建设资金	55,758.00					3,573.00				3,866.00		
四	土地出让及基础设施配套费收益	175,332.10					11,872.80				12,650.80		

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	土地出让收入				16,929.00			3,872.00			28,700.10	51,979.80	84,361.60	
1	住宅用地				16,929.00						28,700.10	49,946.80	81,849.60	
	楼面地价（元/平方米）	1,679.00	1,713.00	1,747.00	1,782.00	1,818.00	1,854.00	1,891.00	1,929.00	1,968.00	2,007.00	2,047.00	2,088.00	2,130.00
	建筑面积（万平方米）				9.50						14.30	24.40	39.20	
2	工业用地							3,872.00				2,033.00	2,512.00	
	地价（万元/亩）	23.60	24.10	24.60	25.10	25.60	26.10	26.60	27.10	27.60	28.20	28.80	29.40	30.00
	占地面积（亩）							123.30				57.60	69.00	
二	基础设施配套费				2,451.00			263.00			3,689.00	6,418.00	10,261.00	
1	住宅用地				2,451.00						3,689.00	6,295.00	10,114.00	
	单价（元/平方米）	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00
	建筑面积（万平方米）				9.50						14.30	24.40	39.20	

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
2	工业用地							263.00				123.00	147.00	
	单价（元/平方米）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	建筑面积（万平方米）							8.22				3.84	4.60	
三	土地出让计提专项资金				5,291.00			1,267.00			8,962.00	16,239.00	26,357.00	
1	农业土地开发资金				43.00			67.00			65.00	125.00	205.00	
2	国有土地收益基金				846.00			194.00			1,435.00	2,599.00	4,218.00	
3	重大基础建设资金				4,402.00			1,006.00			7,462.00	13,515.00	21,934.00	
四	土地出让及基础设施配套费收益				14,089.00			2,868.00			23,427.10	42,158.80	68,265.60	

## 1.2 项目运营收益

经计算分析，项目运营期内停车费收入获得的运营净收益为 43,312.06 万元。

### 1.2.1 停车费收入

本项目共规划车位 3,660.00 个，根据胶州市住房和城乡建设局、胶州市公安局、胶州市市场监督管理局《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），按照平均 2.5 元/小时、日停车 10 小时、车位使用率 70% 测算。经测算，项目债券存续期内停车费收入合计约 46,951.42 万元。

### 1.2.2 项目成本分析

项目运营成本包括项目经营成本主要为人员工资福利和运营管理费用。经测算，债券存续期内经营成本 3,639.36 万元。

#### （1）人工工资及福利

人员工资按照 20 人，人员工资福利年均 5 万元测算，年均增长 3%，债券存续期内人工工资及福利为 2,695.36 万元。

#### （2）运营管理费

运营管理费用按照停车位出租收入的 2% 估算，债券存续期内运营管理费为 944.00 万元。

运营收入成本估算过程如下：

运营收入成本测算表

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
一	收入（万元）	46,951.42				194.82	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1	停车位出租	46,951.42				194.82	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1.1	单价（元/小时·车）					2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
1.2	车位规模（个）					3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00
1.3	停车时长（小时/天）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	车位使用率（60%）					70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	3,639.36				12.33	147.00	150.00	153.09	156.27	159.55	162.93	166.41
1	经营成本	3,639.36				12.33	147.00	150.00	153.09	156.27	159.55	162.93	166.41
1.1	运营费用	944.00				4.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
1.2	工资及福利	2,695.36				8.33	100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41
三	运营收益	43,312.06				182.49	2,190.83	2,187.83	2,184.74	2,181.56	2,178.28	2,174.90	2,171.42

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	收入（万元）	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1	停车位出租	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1.1	单价（元/小时·车）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
1.2	车位规模（个）	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00
1.3	停车时长（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	车位使用率（60%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	169.99	173.68	177.48	181.39	185.42	189.57	193.85	198.26	202.80	207.47	212.28	217.24	222.35
1	经营成本	169.99	173.68	177.48	181.39	185.42	189.57	193.85	198.26	202.80	207.47	212.28	217.24	222.35
1.1	运营费用	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
1.2	工资及福利	122.99	126.68	130.48	134.39	138.42	142.57	146.85	151.26	155.80	160.47	165.28	170.24	175.35
三	运营收益	2,167.84	2,164.15	2,160.35	2,156.44	2,152.41	2,148.26	2,143.98	2,139.57	2,135.03	2,130.36	2,125.55	2,120.59	2,115.48



二、收益与融资自求平衡分析

2.1 还本付息情况

本项目拟发行政府专项债券 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 3.18%，2024 年发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，发行利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，发行利率 2.39%，2024 年 11 月已发行 2,500.00 万元，发行利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.25%，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行 47,500.00 万元，本次及未来发行债券利率参考 2025 年 3 月青岛市发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，利率按 2.50% 测算，2024 年 11 月债券期限为 10 年，剩余债券期限为 20 年。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，本项目专项债券总付息金额 59,682.50 万元。专项债券还本付息表如下表：

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		120,000.00	179,682.50	59,682.50	120,000.00	
2023		3,000.00	47.70	47.70		3,000.00
2024	3,000.00	10,500.00	149.40	149.40		13,500.00
2025	13,500.00	59,000.00	1,089.25	1,089.25		72,500.00
2026	72,500.00	47,500.00	2,418.00	2,418.00		120,000.00
2027	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2028	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00

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
2029	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2030	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2031	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2032	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2033	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2034	120,000.00		5,511.75	3,011.75	2,500.00	117,500.00
2035	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2036	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2037	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2038	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2039	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2040	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2041	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2042	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2043	117,500.00		5,908.80	2,908.80	3,000.00	114,500.00
2044	114,500.00		10,807.10	2,807.10	8,000.00	106,500.00
2045	106,500.00		60,922.50	1,922.50	59,000.00	47,500.00
2046	47,500.00		48,093.75	593.75	47,500.00	

## 2.2 资金平衡分析

本项目专项债券还本付息，拟以项目建成后收取的停车费收入、基础设施配套费、住宅用地和工业用地的土地出让收入等收益进行平衡，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，期末偿还本息后结余 42,666.01 万元。债券存续期内项目收益净额 218,644.16 万元，还本付息金额 179,682.50 万元，整体本息覆盖倍数 1.22 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。计算期内项目资金测算平衡表详见下表：

# 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							
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入	400,644.81	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,283.14	14,063.63	2,187.83	2,184.74	2,181.56	14,829.08	2,174.90	2,171.42	2,167.84
1	资本金	62,000.65	750.00	2,650.00	27,000.00	31,600.65								
2	债券融资	120,000.00	3,000.00	10,500.00	59,000.00	47,500.00								
3	项目净收益	218,644.16				182.49	14,063.63	2,187.83	2,184.74	2,181.56	14,829.08	2,174.90	2,171.42	2,167.84
二	现金流出	357,978.80	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	5,511.75
1	建设支出	178,200.30	3,699.90	12,992.20	84,863.55	76,644.65								
2	专项债券利息	96.00	2.40	8.40	47.20	38.00								
3	债券发行费用	59,682.50	47.70	149.40	1,089.25	2,418.00	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75
4	偿还债券本金	120,000.00												2,500.00
三	净现金流量	42,666.01				182.49	11,051.88	-823.92	-827.01	-830.19	11,817.33	-836.85	-840.33	-3,343.91
四	期末现金	42,666.01				182.49	11,234.37	10,410.45	9,583.44	8,753.25	20,570.58	19,733.73	18,893.40	15,549.49

(续表)

序号	项目	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	2,164.15	2,160.35	16,245.44	2,152.41	2,148.26	5,011.98	2,139.57	2,135.03	25,557.46	44,284.35	70,386.19	2,115.48
1	资本金												
2	债券融资												
3	项目净收益	2,164.15	2,160.35	16,245.44	2,152.41	2,148.26	5,011.98	2,139.57	2,135.03	25,557.46	44,284.35	70,386.19	2,115.48
二	现金流出	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	5,908.80	10,807.10	60,922.50	48,093.75
1	建设支出												
2	专项债券利息												
3	债券发行费用	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,908.80	2,807.10	1,922.50	593.75
4	偿还债券本金									3,000.00	8,000.00	59,000.00	47,500.00
三	净现金流量	-792.35	-796.15	13,288.94	-804.09	-808.24	2,055.48	-816.93	-821.47	19,648.66	33,477.25	9,463.69	-45,978.27
四	期末现金	14,757.14	13,960.99	27,249.93	26,445.84	25,637.60	27,693.08	26,876.15	26,054.68	45,703.34	79,180.59	88,644.28	42,666.01

### 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，下面对债券存续期内项目收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

（1）当项目收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 189,710.21 万元，债券本息合计 179,682.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.06 倍。

（2）当项目成本比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 211,574.62 万元，债券本息合计 179,682.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍。

综上，通过压力测试项目在收入下降 10%或成本上升 10%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。

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）	本息合计（万元）
收入下降 10%	1.06	189,710.21	179,682.50
成本增加 10%	1.18	211,574.62	179,682.50
基准值	1.22	218,644.16	179,682.50

### 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

### 一、社会经济效益

#### 1.社会效益

临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目完工后，能够提升李哥庄片区基础设施配套，展示城镇的良好面貌，给人民群众带来生活便利，改善居民生活环境，提高居民幸福指数。有利于区域经济发展，主要体现在以下方面：一是将推动区域新旧动能转换，培育新增长点、形成新动能，从而促进区域经济高质量发展；二是将吸引更多的高新技术企业、服务类企业集聚，并带动高端人才就业，落户企业纳税将直接增加区域财政收入；三是能够有效带动区域工商业、服务业等相关行业的发展与繁荣，促进当地经济社会持续健康发展。综上所述，临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目的建设符合胶州市规划及相关政策，有利于完善临空区的配套功能，有利于促进胶州市的整体发展，具有良好的社会效益。

#### 2.经济效益

项目的建设解决了临空经济区李哥庄片区交通联系，完善整体路网；促进沿线资源的开发利用，推动区域经济的发展。建设临空经济区李哥庄片区基础设施项目，能大力促进产业发展，充分发挥产业集中区的政策和聚集效应、辐射带动效应，进一步加快产业集中区主导产业的发展。在产业集中区内进一步完善配套设施，充分利用政策及良好的服务吸引众多企业入驻，激发各类主体创业的积极性，从而加

快经济的迅速增长。项目的建设可以为企业构建低成本创业平台，为投资提供良好的环境，对提高土地利用率、缓解土地要素制约，促进生产要素集聚，为其快速发展提供更为广阔的舞台，促进经济社会可持续发展具有重要意义。项目实施后，先进的科学技术和方式，现代化文化意识及观念的引入，促进当地经济向前发展，为将来引进人才、技术、资金创造了更好的内部环境。项目的实施将进一步完善项目区现有基础设施，培育其经济发展的核心动力和竞争力。

## 二、项目与所在地互适性分析

根据项目规划，与本项目直接相关的不同利益群体包括实施区域内的居民和企业、政府及项目参与者等。

项目建成后可解决区域内周边居民、企业事业单位等出行安全隐患及排水问题，居民是项目建设的直接受益群体，受益方面主要体现在方便周边居民和企业职工安全出行，解决雨污混流，排水不畅等问题，营造良好的生活、生产环境，提升民众幸福感，因此与周边居民、企业事业单位的互适性良好。

胶州市下辖各主管部门通过参与临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目工作，可不断树立政府在群众中的威信。同时，通过项目实施，充分了解园区交通和排水问题，掌握现场情况，协调各部门高效率的进行应急处置，可以完善城市基础设施配套，促进服务型政府形象的稳固，因此地方政府能够对工程建设予以大力支持，做好各方面协调工作。

项目直接参与者包括项目勘察设计人员、建筑施工人员、监理人员、组织管理人员以及为项目提供材料、配套服务的供应商。项目的



建设将会为这些人员及单位带来直接的就业机会或业务，促进其收入的增加。

分析表明，与本项目直接相关的不同利益群体适应度较好，对项目的参与程度均比较积极，不存在阻碍项目建设的问题，能够保证实现项目的既定目标。

## 第六章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

### 一、风险因素识别

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）规划风险

项目在建设过程中涉及发改、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。上述任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期收益。

#### （2）技术风险

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。

#### （3）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。

#### （4）经营风险

项目还款来源及收入包括停车费收入、基础设施配套收入、

土地出让收入。如因经营原因导致上述未能达到预期收益，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

### （5）市场风险

土地收入和基础设施配套费受区域发展、房地产市场和经济发展等多重因素影响，土地出让价格的波动将直接影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

## 二、风险对策

### （1）严格管理规定，办理各项手续

为避免行业管理风险，实施单位将严格遵循有关行业管理规定，在建设全过程中按规定依次办理各项相关手续，及时足额缴纳各种规费。同时，加强与政府相关部门的沟通，及早把握政策动向，主动接受监管，确保项目建设顺利实施。

### （2）深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。在设计阶段根据要求及时进行调整，避免施工期间的设计变更影响工期、投资的上升。

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。

### （3）提高管理水平与运营效率

相关部门做好土地出让、基础设施配套费征收工作，争取按照计划将确保所得收入及时到位。同时，通过提高管理水平与运

营效率，提升核心竞争力，降低经营风险。

#### （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。

## 第七章主管部门责任和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）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。

本项目建设单位及主管部门为胶州市李哥庄镇人民政府。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。