

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程
专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

目 录

内 容	页 次
一、财务评价报告	1-2
二、项目收益及现金流入评价说明	3-14
三、资金测算平衡表	15-16

山东德盛有限责任公司会计师事务所

SHANDONG DESHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）

市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程

专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

鲁德所咨字【2025】3-101 号

我们接受青岛市市南区建筑工务中心委托，对市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程项目专项债券相关收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程项目相关实施主体青岛市市南区建筑工务中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项，能使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础，而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前

提下，本次评价的市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程项目专项债券预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件 1 项目收益及现金流入评价说明

附件 2 资金测算平衡表

山东德盛有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 15 日

附件 1 项目收益及现金流入评价说明

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程
专项债券项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

机构名称：青岛市市南区建筑工务中心（青岛市市南区城市建设发展中心）

机构地址：青岛市市南区宁夏路 286 号

法定代表人：林帅

机构性质：全额拨款事业单位

统一社会信用代码：12370202770271675A

宗旨和业务范围：为市南区城市建设服务。贯彻城建方针政策，拟定行业目标，并监督检查负责土地资源和规划指标管理，区属建设项目的招投标管理。协调建设、规划、土地工作。

青岛市市南区建筑工务中心（青岛市市南区城市建设发展中心）举办单位为青岛市市南区城市建设局，登记管理机关青岛市市南区事业单位监督管理局，开办资金 10 万元，有效期自 2024 年 10 月 21 日至 2025 年 03 月 31 日。

（二）项目概况

根据 2024 年 1 月 4 日青岛市市南区发展和改革局《关于批复市南区栖霞路 3 号湖南路 3 号加固提升工程初步设计及概算的函》（南发改〔2024〕1 号），批复如下：

1、项目名称

市南区栖霞路 3 号湖南路 3 号加固提升工程

2、项目建设单位

市南区建筑工务中心

3、项目名称

市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程

该项目可研批复项目名称为“市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程”，为进一步优化项目名称、体现建设功能，将项目名称更改为“市南区栖霞路幼儿园湖南路幼儿园加固提升工程”发行地方政府专项债券

4、项目建设地点

市南区栖霞路3号、湖南路3号

5、项目建设规模和内容

项目总建筑面积2597.55平方米，室外改造提升面积3522.83平方米。对栖霞路3号及湖南路3号共5栋建筑及其附属部分进行结构加固、装修工程、给排水、强电、弱电、采暖、空调、燃气、门窗、室外环境以及值班室改造等。

资金来源：市南区财力投资计划。

6、项目建设计划

项目开工后10个月内完成，开工时间为2024年10月，竣工时间为2025年8月。

（四）项目工作进展

项目于2023年5月24日获得市南区发展和改革局对项目可行性研究报告的批复；2024年8月6日市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程取得了建筑工程施工许可证。项目已开工建设，完成湖南路3号（湖南路幼儿园）1栋多层建筑，栖霞路3号（栖霞路幼儿园）4栋多层建筑，共5栋多层结构加固工程；目前正在修复外墙及屋面，并对园区内部装饰、弱电、监控、给排水及室外工程等开展提升工程。

（五）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2、项目投资总额

根据《关于批复市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕45号），项目建设总投资1529.86万元，其中工程费1291.87万元，工程建设其他费124.67万元，预备费113.32万元。项目可研批复投资为建设投资，不包含建设期利息和债券发行费用。项目建设期利息和债券发行费用根据债券发行计划和利率进行计算，具体如下：

（1）建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资包括工程费、工程建设其他费、预备费，按初步设计及概算批复，建设投资合计1529.86万元。其中：工程费1291.87万元，工程建设其他费124.67万元，预备费113.32万元。

（2）建设期利息

项目计划发行20年期地方政府专项债1200.00万元，其中本期发行700.00万元，2025年下半年需求500.00万元。参考2025年3月已经发行的20年期专项债利率2.17%，从客观、谨慎角度出发，债券票面利率暂按2.50%进行测算。经测算，专项债券建设期利息共15.00万元。

（3）债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8% 测算，发行费用约 0.96 万元。

（4）调整后总投资

按已发行专项债实际利率调整建设期利息后，调整后总投资 1545.82 万元，其中建设投资 1529.86 万元，建设期利息 15.00 万元，债券发行费用 0.96 万元。

3、资金筹措

项目资金来源由市南区财力资金与政府专项债券共同解决。其中，项目资本金为 345.82 万元，资本金比例 22.37%；发行地方政府专项债券 1200.00 万元，计划 1 年分 2 次发行，债券期限为 20 年期。详见下表：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	2025
一	动态总投资	1545.82	1545.82
1	静态总投资	1529.86	1529.86
2	建设期利息	15.00	15.00
3	债券发行费	0.96	0.96
二	资金来源	1545.82	1545.82
1	资本金	345.82	345.82
2	地方政府专项债券	1200.00	1200.00

二、评价内容

根据财预〔2018〕161 号文财政部《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》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）债券情况

项目实施主体为青岛市市南区建筑工务中心（青岛市市南区城市建设发展中心）。

本期债券募集资金投向的项目为市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程，该项目计划分 2 次发行专项债券资金 1200.00 万元，其中本期计划发行 700.00 万元，2025 年另有需求 500.00 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。

（二）项目收益与成本费用预测分析

1、依据及假设

（1）项目评价依据

- 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) 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（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) 《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) 《青岛市发展和改革委员会青岛市财政局关于申报 2025 年第一批政府专项债券需求的通知》；
- 15) 市南区发改局《关于批复市南区栖霞路 3 号湖南路 3 号加固提

升工程可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南发改〔2023〕45号）；

16)项目其他相关文件。

（2）项目收益及现金流入预测假设

1)建设单位提供的《实施方案》预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，未来项目收益可实现；

2)预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

3)预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4)预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5)预测期内发行人预测的幼儿园学生数、收费标准能够顺利执行；

6)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

7)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

2、项目收益分析

本项目专项债券的还本付息资金来源，拟通过保教费收入作为还款资金来源。项目实施主体为市南区建筑工务中心，为市南区政府管理部门，保育费收费权属于市南区教育和体育局，与市南区建筑工务中心同属市南区政府管理部门，保育费收缴至市南区财政局后，由市南区财政统一支配。经测算，债券存续期内（2026-2045年），本项目收益合计3714.60万元。项目收益分析预测如下：

（1）收入

根据目前现有数据，湖南路幼儿园在园人数145人，栖霞路幼儿园在园人数178人，合计323人。保教费收费标准根据《青岛市物价局、青岛市教育局、青岛市财政局关于确定市属及以上公办幼儿园保育教育费收费标准的通知》规定，公办幼儿园保教费实行分类等级管理，对于财政拨款和财政补贴的公办幼儿园保教费实行政府定价。湖南路幼儿园为省级示范幼儿园、省级十佳幼儿园，栖霞路幼儿园为省级示范幼儿园、市十佳幼儿园，参照同类幼儿园2024年保教费收费标准，本项目在加固

提升后（2026 年）保教费收费标准按 575 元/生·月，收费时间按每年 10 个月（寒、暑假各 1 个月不入园）。经测算，项目计算期内该项收入 3714.60 万元。

（2）税金及附加

本项目税费主要为增值税金及附加，根据《中华人民共和国增值税法》，托儿所、幼儿园、养老机构、残疾人服务机构提供的育养服务免征增值税；项目保教费收入免征增值税。

（3）经营成本

本项目幼儿园建成运营后办学性质为公立幼儿园，为事业单位，项目的运营成本包含教职工人员经费、日常支出管理费等。经测算，项目在债券存续期内经营成本合计 1311.44 万元，具体分析如下：

1）教职工人员经费：根据《山东省财政厅、教育厅关于幼儿园生均公用经费财政拨款标准有关问题的通知》（鲁财教〔2018〕29 号）要求，幼儿园要按照综合预算的原则，统筹安排财政拨款、保教费收入等各项资金，在足额落实公用经费的同时，保障好教职工人员经费等各项开支需要。本项目教职工人员经费由幼儿园保教费收入和财政拨款解决，部分工作人员工资福利由保教费支出计取，暂按照 12 人，每人年均 5 万元计算，则在计算期内支出合计 1200.00 万元。

2）日常支出管理：根据《山东省财政厅、教育厅关于幼儿园生均公用经费财政拨款标准有关问题的通知》（鲁财教〔2018〕29 号）规定，公办幼儿园生均公用经费用于保障幼儿园正常运转、完成保育教育活动和其他日常工作任务等方面支出费用，具体开支范围包括：保教业务与管理、教师培训、文体活动、水电、取暖、交通差旅、邮电、物业、劳务、图书资料及玩教具等购置，以及房屋、建筑物、仪器设备的日常维修维护等。本项目日常支出按照保教费收入的 3%计列，则在计算期内支出合计 111.44 万元。

（三）项目资金平衡评价

1、项目还本付息情况

项目拟发行政府专项债券融资 1200.00 万元，该项目计划分 2 次发行专项债券，其中本期发行 700.00 万元，2025 年下半年需求 500.00 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，项目计算期内还本付息资金合计约 1800.00 万元。

2、资金平衡分析

根据项目实施进度，项目计算期内资金平衡如附表资金平衡表所示。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收益为 2403.16 万元，债券还本付息总额 1800.00 万元，债券的本息覆盖倍数为 1.34 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。

三、项目效益分析

1、本项目属于学前教育公益设施，通过对市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升，保障区域学前教育学位供给，提高市南区的学前教育质量，促进区域教育均衡发展，确保服务区域内适龄儿童接受良好的学前教育。项目的实施可消除片区学前教育资源的安全隐患，有利于推进市南区学前教育协调发展。

2、经济效益分析

项目的建设可以为城市居民创造就业机会，提高居民的收入，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、娱乐设施、交通运输等都会产生一定的需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造就业机会，提高居民的收入水平。项目建成使用后，需要大量的后勤服务人员，将为周边的部分居民提供就业机会，并促进项目周边的零售等服务行业发展，增加居民收入。

3、项目与所在地互适性分析

1) 不同利益群体分析

与本项目直接相关的不同利益群体包括政府、当地居民等。

项目周边区域的居民是项目建设直接受益群体。受益方面主要体现在改善学前教育设施条件，确保服务区域内适龄儿童接受良好的学前教育。

市南区建筑工务中心是项目实施主体，参与项目建设的具体工作，通过项目建设可贯彻落实国家及青岛市基本公共服务政策，提升城市品质，增强城市的影响力。

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。

2) 当地组织机构分析

项目建设由区域周边提供交通、电力、通信、供水、排水、供热、燃气等基础设施条件，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。

3) 项目所在地现有技术、文化状况与项目适应性分析

在技术方面，项目包含的各单体建筑的结构及风格与当地建筑风格及氛围相符合，其设计及建造技术已属成熟技术，现有设计及建筑企业可以满足本项目的需要。项目所在地区在技术上、文化体系和特征上都不会受到大的影响和冲击。项目所在地区的技术及文化状况与本项目具有良好的适应性。

四、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收入向下波动、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：本项目可支配收益合计为 2031.70 万元，全部本息合计 1800.00 万元，项目全部还本付息倍数下降为 1.13 倍。

当成本比预测提高 10%时，相关测算数据如下：本项目可支配收益

合计为 2272.02 万元，全部本息合计 1800.00 万元，项目全部还本付息倍数为 1.26 倍。压力测试表如下：

	本息覆盖倍数	可支配收入（万元）	本息合计（万元）
收入下降 10%	1.13	2031.70	1800.00
成本增加 10%	1.26	2272.02	1800.00
基准值	1.34	2403.16	1800.00

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险分析

1、社会风险

本项目在建设期和运营期内均存在噪声影响，由于项目周边均为已建成区域，住宅小区较多，线路两边住户对此担心较多。施工期间车辆对周边市政路的影响导致拥堵会引发不稳定因素，短期内社会稳定风险不明显，运营期如果出现噪声得不到有效治理，会有较大社会稳定风险。

2、偿付风险

本项目设定的收入未达到预期收益，相关成本增加等风险，将影响到项目的资金平衡。

3、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、结构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，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。

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、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。近期主要建材及人工费用存在上涨势头，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。

（二）风险控制措施

1、规范工程建设，确保工程有序实施

在项目建设过程中制定环境保护、交通组织以及施工组织等详细方案，并结合方案对相关措施进行落实，确保工程有序实施。

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。

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

争取按照计划尽快完成改造，恢复幼儿园运行，降低财务风险。

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。

六、主管部门责任

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专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目的项目单位是市南区建筑工务中心，主管单位是市南区人民政府。项目单位及其主管部门在依法依规、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券负有偿债主体责任，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。

七、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为市南区栖霞路幼儿园、湖南路幼儿园加固提升工程项目收入、成本的预测在假设条件成立的前提下是合理的，预期收益为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

八、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告仅由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附件 2-资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目现金流入											
1	业务活动现金净流入	2,403.16	0.00	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16
1.1	保教费收入	3,714.60	0.00	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73
1.2	减：运营成本	1,311.44	0.00	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57
1.21	管理费	111.44	0.00	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
1.22	教职员工工资福利	1,200.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	融资活动现金流入	1,200.00	1,200.00									
2.1	债券融资款	1,200.00	1,200.00									
3	资本金投入	345.82	345.82									
二	项目现金流出											
1	项目建设现金净流出	1,529.86	1,529.86									
2	融资活动现金流出	1,800.96	15.96	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.1	偿还债券本金	1,200.00										
2.2	支付债券利息	600.00	15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.3	债券发行费用	0.96	0.96									
三	现金结余											
1	期初现金	0.00	0.00	0.00	90.16	180.32	270.47	360.63	450.79	540.95	631.11	721.26
2	期内变动	618.20	0.00	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16
3	期末现金	0.00	0.00	90.16	180.32	270.47	360.63	450.79	540.95	631.11	721.26	811.42

续表一：

序号	年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入											
1	业务活动现金净流入	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16	120.16
1.1	保教费收入	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73	185.73
1.2	减：运营成本	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57	65.57
1.21	管理费	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57	5.57
1.22	教职员工工资福利	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	融资活动现金流入											
2.1	债券融资款											
3	资本金投入											
二	项目现金流出											
1	项目建设现金净流出											
2	融资活动现金流出	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	1,215.00
2.1	偿还债券本金											1200
2.2	支付债券利息	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
2.3	债券发行费用											
三	现金结余											
1	期初现金	811.42	901.58	991.74	1,081.90	1,172.06	1,262.21	1,352.37	1,442.53	1,532.69	1,622.85	1,713.00
2	期内变动	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	90.16	-1,094.84
3	期末现金	901.58	991.74	1,081.90	1,172.06	1,262.21	1,352.37	1,442.53	1,532.69	1,622.85	1,713.00	618.16

青州市市南区发展和改革局文件

南发改〔2024〕1号

签发人：盛 鹏

关于批复市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程初步设计及概算的函

市南区建筑工务中心：

你单位《关于报批市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程初设方案及概算的函》（南建工字〔2023〕11号）收悉。经审查，原则同意实施市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程，相关事项批复如下。

一、项目名称

市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程

二、项目编码

2304-370202-04-01-958960

三、项目建设单位

市南区建筑工务中心

四、项目建设地点

市南区栖霞路3号、湖南路3号

五、项目建设规模和内容

项目总建筑面积2597.55平方米,室外改造提升面积3522.83平方米。对栖霞路3号及湖南路3号共5栋建筑及其附属部分进行结构加固、装修工程、给排水、强电、弱电、采暖、空调、燃气、门窗、室外环境以及值班室改造等。

六、建设方案

栖霞路3号加固提升工程主要对园区的4栋建筑、1栋值班室及室外活动区域进行加固提升;湖南路3号加固提升工程主要对园区的1栋建筑、1栋值班室及室外活动区域进行加固提升。

建筑室内外工程包括屋面、墙面、门窗修缮;更换雨水管。结构修缮加固工程包括墙体、基础、过梁加固;梁板柱加固或新增;楼梯、木结构构件加固或更换。水暖电工程包括更换水、电、暖系统;新增火灾报警系;更换室内供暖管道及散热器;场地局部开挖以及水、电、暖管线铺设。智能化工程包括更新改造综合布线系统、广播系统、安防监控系统。室外景观工程包括更换场地铺装;新增及更换护栏;增加场地照明等。值班室改造工程包括结构加固;立面、屋面修缮;更换门窗等。

七、项目总投资及资金来源

项目概算总投资1476.35万元,其中工程费1258.99万元,工程建设其他费147.06万元,预备费70.30万元。

资金来源：市南区财力投资计划。

八、项目建设的工期

开工后 10 个月内完成。

九、其它

项目楼号补充说明：随着项目推进、建筑历史资料的挖掘，项目涉及建筑单体楼名自可研报告之后产生变动，其中楼名变动对照下表：

初设评审楼号	可研楼号
栖霞路3号	栖霞路3号-1
栖霞路3号-1	栖霞路3号-4
栖霞路3号-2	栖霞路3号-2
栖霞路3号-3	栖霞路3号-3
湖南路3号	湖南路3号

项目建设单位应保证前期工作的深度达到规定的要求，并对初步设计及概算以及依法应当附具的其他文件的真实性负责。项目还应符合土地、规划、节能、环保、消防、工程质量、安全、招投标、政府采购等有关规定。

项目单位应严格按照批复的范围、建设规模和内容组织实施，严格控制总投资。对于超出总投资，建设规模和内容发生较大改变的，应及时办理变更手续。

项目建设单位应在项目开工、建设期年底、竣工后 30 日内，登录青岛投资项目在线审批监管平台，在“我的项目”中如实填报

项目开工建设、建设进度、竣工的基本信息。

本批复有效期两年。

附件：市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程投资概算表



青州市市南区发展和改革局

2024年1月4日印

附件

市南区栖霞路 3 号湖南路 3 号加固提升工程 投资概算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	投资额	备注
一	工程费用	1258.99	
1	栖霞路 3 号加固提升工程	503.53	
2	栖霞路 3 号-1 加固提升工程	171.78	
3	栖霞路 3 号-2 加固提升工程	108.34	
4	栖霞路 3 号-3 加固提升工程	181.58	
5	湖南路 3 号加固提升工程	219.70	
6	室外管综工程	21.56	
7	市政预留费	52.50	
7.1	燃气接入费	5.00	
7.2	热力接入费	12.00	
7.3	自来水接入费	10.50	
7.4	电力进线及箱变费	25.00	
二	工程建设其他费	147.06	
1	工程前期费	6.95	
1.1	可行性研究报告编制费	0.98	
1.2	招标代理费	5.97	计价格[2002]1980号× 0.8

2	建设单位管理费	26.74	财建[2016]504号
3	全过程工程咨询服务费	93.99	按已签订合同价,包含工程设计费、工程监理费、工程控制价编制咨询费、图纸恢复、结构鉴定、场区管网综合测绘等取得施工许可所需其它服务费
4	工程造价咨询费	8.01	鲁价费发[2007]205号 \times 0.8, 包含施工阶段过程咨询费及结算咨询费
5	其他相关费	11.37	
5.1	空气质量检测费	4.98	
5.2	电气设施消防安全检测费	1.19	
5.3	二次结构鉴定检测费	5.20	
三	预备费	70.30	$(一+二) \times 5\%$
四	总投资	1476.35	

(3) 可研批复

青岛市市南区发展和改革局文件

南发改〔2023〕45号

签发人：盛 鹏

关于批复市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的函

市南区建筑工务中心：

你单位《关于报批市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程可行性研究报告（代项目建议书）的函》（南建工字〔2023〕4号）收悉。根据《青岛市市南区人民政府关于城建领域专题会议纪要》（2022年第90期）工作要求，经中咨海外咨询有限公司山东分公司评审，原则同意实施市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程，相关事项批复如下。

一、项目名称

市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程

二、项目编码

2304-370202-04-01-958960

三、项目建设单位

市南区建筑工务中心

四、项目建设地点

市南区栖霞路3号及湖南路3号

五、项目建设规模和内容

对栖霞路3号4栋主体建筑、湖南路3号南侧前楼进行加固、改造，对值班室、室外活动区域等进行提升改造。

六、建设方案

（一）栖霞路3号提升改造方案

对1#、2#、4#建筑进行结构加固；对1#、2#、3#、4#建筑进行提升改造，包括更换破损屋面瓦、检查加固防护金属网、更换木质檐板等；对东侧建筑、值班室进行提升改造，包括重做屋顶防水、修复破损墙面等；对室外活动区域进行提升改造，包括平整场地、更换塑胶场地等。

（二）湖南路3号提升改造方案

对前楼进行结构加固及改造提升，包括更换破损屋面瓦、更换同形制木制封檐板、清洗修补外立面石材基座、修复破损墙面、拆除加建阳台等；对门卫室进行改造，包括重做屋顶防水、更换塑钢门窗等；对室外活动区域进行提升改造，包括平整场地、增设雨水排水口及雨水管道等。

七、项目总投资及资金来源

项目建设总投资1529.86万元，其中：工程费1291.87万元，工程建设其他费124.67万元，预备费113.32万元。

资金来源：市南区财力投资计划。

八、项目建设的工期

7个月

九、其它

项目建设单位应保证前期工作的深度达到规定的要求，并对可行性研究报告（代项目建议书）以及依法应当附具的其他文件的真实性负责。项目还应符合土地、规划、节能、环保、消防、工程质量、安全、招投标、政府采购等有关规定。

项目单位应深化细化实施方案，组织开展初步设计及概算编制并报我局审批。项目单位应根据后续使用情况，明确建筑物抗震等级，并完善抗震措施。项目单位应严格按照批复的范围、建设规模和内容组织实施，严格控制总投资。对于超出总投资，建设规模和内容发生较大改变的，应及时办理变更手续。

项目建设单位应在项目开工、建设期年底、竣工后30日内，登录青岛投资项目在线审批监管平台，在“我的项目”中如实填报项目开工建设、建设进度、竣工的基本信息。

本批复有效期两年。

附件：市南区栖霞路3号湖南路3号加固提升工程投资估算表

青
岛
市
市
南
区
发
展
和
改
革
局

2023年5月24日

青
岛
市
市
南
区
发
展
和
改
革
局

2023年5月24日印

(4) 施工许可证

中华人民共和国

建筑工程施工许可证


编号 37020210240036 0201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

固定资产投资项目代码: 2304-370202-04-01-958960

不动产单元代码



发证机关 青岛市行政审批服务局

发证日期 2024 年 08 月 05 日

建设单位	青岛市市南区建筑工务中心		
工程名称	市南区栖霞路3号烟南路3号加固提升工程		
建设地址	市南区栖霞路3号烟南路3号		
建设规模	1525.41平方米	合同价格	870.02 万元
勘察单位	/		
设计单位	青岛市民用建筑设计院有限公司		
施工单位	青岛建设集团股份有限公司		
监理单位	青岛建设监理咨询有限公司		
建设单位项目负责人	段翔钰	勘察单位项目负责人	/
设计单位项目负责人	顾国强	施工单位项目负责人	孟森
总监理工程师	李占杰	合同工期	306天
建设单位应当将合格的施工图设计文件报经审查。			

注意事项:

一、本证为建筑施工现场,作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自发证之日起三个月内应予施工。逾期应办理延期手续。不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

四、项目建设地点

市南区栖霞路3号、湖南路3号

五、项目建设规模和内容

项目总建筑面积2597.55平方米,室外改造提升面积3522.83平方米。对栖霞路3号及湖南路3号共5栋建筑及其附属部分进行结构加固、装修工程、给排水、强电、弱电、采暖、空调、燃气、门窗、室外环境以及值班室改造等。

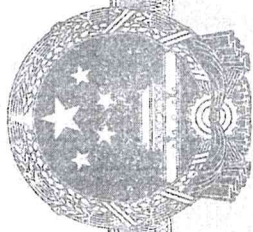
六、建设方案

栖霞路3号加固提升工程主要对园区的4栋建筑、1栋值班室及室外活动区域进行加固提升;湖南路3号加固提升工程主要对园区的1栋建筑、1栋值班室及室外活动区域进行加固提升。

建筑室内外工程包括屋面、墙面、门窗修缮;更换雨水管。结构修缮加固工程包括墙体、基础、过梁加固;梁板柱加固或新增;楼梯、木结构构件加固或更换。水暖电工程包括更换水、电、暖系统;新增火灾报警系;更换室内供暖管道及散热器;场地局部开挖以及水、电、暖管线铺设。智能化工程包括更新改造综合布线系统、广播系统、安防监控系统。室外景观工程包括更换场地铺装;新增及更换护栏;增加场地照明等。值班室改造工程包括结构加固;立面、屋面修缮;更换门窗等。

七、项目总投资及资金来源

项目概算总投资1476.35万元,其中工程费1258.99万元,工程建设其他费147.06万元,预备费70.30万元。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913702002646108655

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 山东德盛有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 于文杰

经营范围

许可经营项目:企业资本(金)验证、审计;基建工程预算
审计;企业会计报表审计;会计业务咨询服务,工程咨询(依
法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999年12月06日

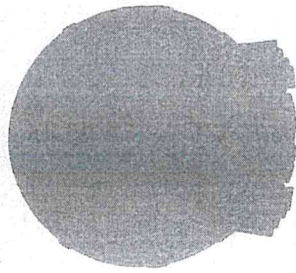
营业期限 1999年12月06日至 年 月 日

住所 青岛市市南区南京路9号联合大厦9层



登记机关

2020年 09月 2日



会计师事务所

执业证书

名称：山东德盛有限责任公司会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：于文杰

经营场所：青岛市南京路9号联合大厦九层

组织形式：有限责任

执业证书编号：37020003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]89号

批准执业日期：1999-11-16

证书序号：0013473

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2020 年 09 月 03 日

中华人民共和国财政部制



姓名 于文杰
Full name 于
性别 男
Sex
出生日期 1989-07-31
Date of birth
工作单位 山东德盛有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370205690731251
Identity card No.



证书编号: 370200030649
No. of Certificate

执业注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

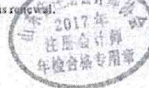


2017年02月29日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration


本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.




2017年02月1日



年 月 日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 张 强

Full name 男

性别 男

Sex 男

出生日期 1970-10-09

Date of birth

工作单位 山东德盛有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号 37020370100903

Identity card No.



年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 2018
注册会计师
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370200030020

No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPA

发证日期: 1997 年 02 月 24 日

Date of Issuance






年度检验登记 2024年
Annual Renewal Registration 2024
注册会计师
This certificate is valid for another year after this renewal.



20170202A290

年 月 日



年度检验登记 2024年
Annual Renewal Registration 2024
注册会计师
This certificate is valid for another year after this renewal.



20170202A16

年 月 日