

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项
目（四期）实施方案



主管部门:青岛蓝谷管理局



实施主体:青岛海科产业园管理有限公司



2026 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	2
第二章 项目基本情况	4
2.1 项目背景	4
2.2 项目基本情况	5
2.3 项目建设计划	6
2.4 建设进度	6
第三章 总投资与资金筹措	8
3.1 项目投资	8
3.2 资金筹措	8
第四章 项目预期收益与资金平衡	10
4.1 收入分析	10
4.2 成本分析	12
4.3 税费	13
4.4 资金平衡分析	13
4.5 即墨区财政收支情况	14
第五章 社会效益分析	16
第六章 项目风险及控制措施	18
6.1 风险分析	18
6.2 风险控制措施	19
第七章 其他需要说明的事项	20

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. 财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（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号文）；
9. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知》（财预〔2021〕61号）；
10. 关于印发《青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（青财债〔2021〕66号）；
11. 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

12.《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》（政办发〔2025〕4号）

13.青岛市发展和改革委员会 青岛市财政局《关于申报 2026 年第一批政府专项债券需求的通知》；

14.青岛市科技创新委员会《关于调整青岛高新区范围的通知》（青科创委字〔2020〕2号）

15.《青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（四期）可行性研究报告（代项目建议书）》等资料；

16.青岛蓝谷管理局《关于青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（四期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（青蓝谷管字〔2024〕27号）；

17. 不动产权证（鲁（2022）青岛市即墨区不动产权第 0022551 号）、不动产权证（鲁（2021）青岛市即墨区不动产权第 0018326 号）；

18.青岛市即墨区自然资源局（青岛蓝谷）颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 370201202439008 号、地字第 370201202439009 号）；

19.青岛市即墨区自然资源局（青岛蓝谷）颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 3702152025GG0036526 号）；

20.项目其他相关文件。

1.2 债券情况

项目主体为青岛海科产业园管理有限公司。

本期债券募集资金投向的项目为青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（四期）。

项目计划发行 30 年期政府专项债券 7000.00 万元，拟于 2026 年

发行 4000.00 万元,本次拟发行 4000.00 万元,拟于 2027 年发行 3000.00 万元。利息每半年支付一次,到期还本并支付最后一次利息。

第二章 项目基本情况

2.1 项目背景

山东省发展和改革委员会 山东省自然资源厅 山东省海洋局《关于印发青岛蓝谷海洋经济发展示范区建设总体方案的通知》（鲁发改重大办〔2019〕715号），明确将青岛蓝谷海洋经济发展示范区建设成为全国海洋经济发展的重要增长极和加快建设海洋强省的重要功能平台。其中，青岛蓝谷海洋经济发展示范区面积为97平方公里，涵盖青岛蓝色硅谷核心区范围。

青岛市科技创新委员会《关于调整青岛高新区范围的通知》（青科创委字〔2020〕2号），为进一步促进国家高新区高质量发展，发挥好示范引领和辐射带动作用，助推全市经济加快转型升级，明确将蓝色硅谷核心区，包括即墨区鳌山卫、温泉两个街道，东至海岸线，北至蓝王路和笔架山，西至晏海路、鳌角石和四舍山，南至鳌山卫街道边界，可供开发面积97平方公里。纳入青岛高新区范围内。

青岛蓝谷结合青岛市24条产业链和自身资源禀赋，确定了将海洋生物、海洋高技术服务、海洋高端装备3个新兴产业，海洋文旅、涉海总部经济2个特色产业的“3+2”产业体系，积极规划布局海洋生物、海洋高端装备（鳌山卫片区、温泉片区）、海洋信息四大千亩产业园区，按照一个园区一个产业定位、一个平台公司开发建设等“八个一”的原则，成熟一个、建设一个，以“亩产效益”为标准，坚持片区化打造、饱和式投入、专业化招商、特色化发展，培育现代海洋

产业集群。青岛蓝谷国际蓝色生物谷产业园作为四大千亩海洋产业园区之一，目前正在加快推进建设。

项目单位已于 2022 年 10 月 10 日取得不动产权证（鲁（2022）青岛市即墨区不动产权第 0022551 号），国有建设用地，用地性质为工业，出让性质；LG0202-40B 地块占地面积 392 平方米，项目单位已于 2022 年 6 月 25 日取得不动产权证（鲁（2021）青岛市即墨区不动产权第 0018326 号），国有建设用地，用地性质为工业，出让性质；2024 年 11 月取得青岛蓝谷管理局对可行性研究报告（代项目建议书）的批复；项目单位已于 2024 年 11 月 29 日分别取得 LG0202-40A、LG0202-40B 两个地块建设用地规划许可证（地字第 370201202439008 号、地字第 370201202439009 号）；项目单位已于 2025 年 6 月 18 日取得建设工程规划许可证（建字第 3702152025GG0036526 号）。目前，项目正在办理施工许可手续，预计 2026 年 8 月底开工建设。

项目于 2026 年 2 月纳入专项债项目储备库，在此背景下编制本实施方案。

2.2 项目基本情况

1、项目名称

青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（四期）。

2、建设地点

本项目位于青岛蓝谷滨河南一路以南、滨河南路以东、莱青路以西、鹤山东路以北 LG0202-40 地块，总占地面积约 12433 平方米。

3、建设内容

主要建设内容包括标准厂房、配套设施用房、园区配套道路、管网等工程，以及电梯、变配电等设备。

项目总建筑面积 11670 平方米，其中地上建筑面积 10431 平方米，其中厂房建筑面积 10401，配套设施用房 30 平方米；地下建筑面积 1239 平方米，其中厂房建筑面积 789 平方米，地下设备用房建筑面积 450 平方米；总计容建筑面积 20796 平方米。

2.3 项目建设计划

项目预计建设期为 2026 年 8 月至 2028 年 8 月，工期 24 个月。

2.4 建设进度

项目单位已于 2022 年 10 月 10 日取得不动产权证（鲁（2022）青岛市即墨区不动产权第 0022551 号），国有建设用地，用地性质为工业，出让性质；LG0202-40B 地块占地面积 392 平方米，项目单位已于 2022 年 6 月 25 日取得不动产权证（鲁（2021）青岛市即墨区不动产权第 0018326 号），国有建设用地，用地性质为工业，出让性质。

2024 年 11 月取得青岛蓝谷管理局对可行性研究报告（代项目建议书）的批复。

项目单位已于 2024 年 11 月 29 日分别取得 LG0202-40A、LG0202-40B 两个地块建设用地规划许可证（地字第 370201202439008 号、地字第 370201202439009 号）；

项目单位已于 2025 年 6 月 18 日取得建设工程规划许可证（建字第 3702152025GG0036526 号）。

目前，项目正在办理施工许可手续，预计 2026 年 8 月底开工建设。

第三章 总投资与资金筹措

3.1 项目投资

1、项目建设投资（静态投资）

根据青岛蓝谷管理局《关于青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（四期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（青蓝谷管字〔2024〕26号），项目总投资约10460万元，其中工程费用8174万元，工程建设其他费用619万元，土地费用964万元，预备费703万元。

2、建设期利息及债券发行费用

项目计划发行30年期政府专项债券7000.00万元，拟于2026年发行4000.00万元，本次拟发行4000.00万元，2027年拟发行3000.00万元，根据最近一批30年期债券利率进行测算，本次发行利率暂按2.80%计算。项目建设期利息合计350.00万元。债券发行费用按照发行额度的0.80%测算，债券发行费用5.60万元。

3、动态总投资

项目动态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10815.60万元。

3.2 资金筹措

项目资金来源为申请政府专项债券，其余资金自筹解决。其中项目资本金3815.60万元，资本金比例35.28%，发行地方政府专项债券7000.00万元，债券期限为30年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3-1 项目资金筹措及使用计划表

序号	项目	计算期			资金总额
		2026 年	2027 年	2028 年（1-8 月）	
一	总投资	5289.20	4340.40	1186.00	10815.60
1	建设投资	5230.00	4184.00	1046.00	10460.00
2	建设期利息	56.00	154.00	140.00	350.00
3	发行费用	3.20	2.40	0.00	5.60
二	资金筹措	5289.20	4340.40	1186.00	10815.60
1	自筹资金	1289.20	1340.40	1186.00	3815.60
2	融资	4000.00	3000.00	0.00	7000.00

第四章 项目预期收益与资金平衡

项目专项债券的还本付息，拟以债券存续期内标准厂房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入以及物业管理收入作为还款资金来源，用于政府专项债券本息偿还。

4.1 收入分析

项目专项收入主要包括：标准厂房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入以及物业管理收入等，债券存续期 30 年内总收入约 24790 万元。本项目已经与青岛美航生物科技有限公司签订意向入驻协议，待项目完工后，本项目厂房全部租赁给青岛美航生物科技有限公司使用。具体如下：

（1）产业载体出租收入

根据建设方案，本项目建设 1 栋 2 层厂房，一层层高在 8.8~9.1m，厂房面积 10401 平方米；同时配套了完善的公共服务设施等，满足不同类型入驻企业的生产、生活需求。根据建设安排，计划 2028 年投入使用；产业载体出租面积 10401 平方米，运营初年出租率按 60%，第二年按 70%，第三年 80%，第四年及以后按 90%考虑。

经查阅房天下、安居客等相关房地产网站及现场案例调研，考虑到目前蓝谷此类园区较少，参考即墨区、全市同品质的产业园区，尤其是新建园区租赁价格，大约是 2-3 元/（平方米*天）。综合考虑本项目可提供的多样化厂房面积需求，完善的配套基础设施、公共服务设施，以及建设标

准及投入等，作为区域内建设标准、规模大的专业化园区之一，以 2026 年作为取费基数，各类标准化厂房平均租赁价格按照 1.3 元/(平方米*天)，每年上浮 3%考虑，存续期内厂房租赁费用合计约 20607 万元。

	适合轻工业、仓储，水电暖到位 即墨-即墨周边 青岛市即墨区金鳌海路	2000㎡ 可分租	2元/㎡/天
	个人房源，冷库175平方米。 即墨-环秀 青岛市即墨区维哥路215号乙	17㎡	2元/㎡/天
	18×24米共432平方，檐高4米。住宿齐全，3相电。 即墨-即墨周边 山东省青岛市即墨区大信镇维哥路88号	432㎡	2.31元/㎡/天

（2）充电桩服务收入

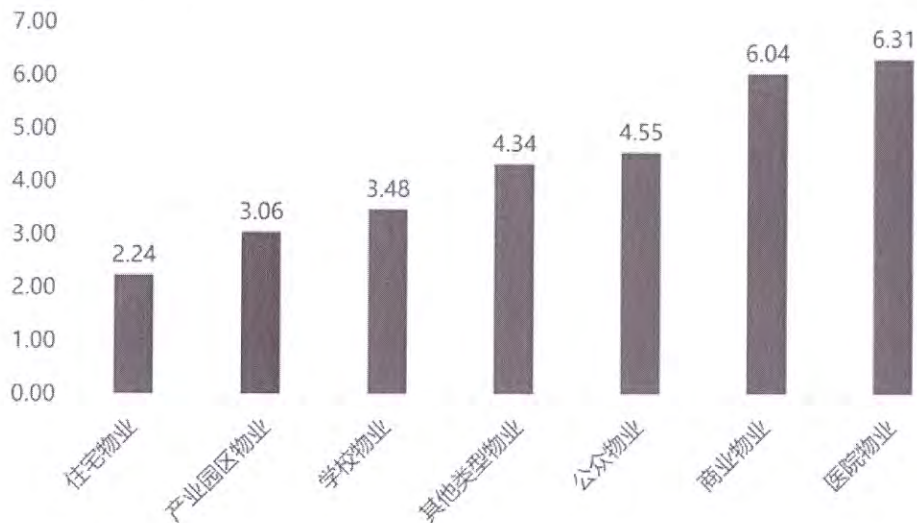
根据青岛市发改委发布的关于《关于进一步推动全市电动汽车充电基础设施建设实施方案》（青发改运行〔2020〕116号）以及停车位的规划，设置安装机动车充电桩，约 20 个。根据《青岛市物价局关于确定我市电动汽车充电服务费的通知》（青价格〔2017〕1号），充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。电动汽车充电服务费实行最高限价管理。充电服务费按充电电度收取，电动公交车充电服务费最高为 0.60 元/千瓦时，电动乘用车充电服务费最高为 0.65 元/千瓦时。鼓励充电设施经营企业在最高限价内给予用户优惠。项目保守按照 0.5 元/千瓦（不含电费），服务费不考虑增长；运营期前 5 年，每日充电时长为 3 小时，后续每五年增加 1 小时；每小时充电按照 30 度考虑。经计算，债券存续期内机动车充电桩收入合计为 1818 万元。

（3）停车位出租收入

本项目共规划设计停车位 68 个，根据同类项目，出租价格按照 300 元/（个*月）考虑，运营期不考虑价格增长，运营初年出租率按 60%，第二年按 70%，第三年 80%，第四年及以后按 90%考虑。综上，在项目运营期内，该项收入共计 635 万元。

（4）物业管理收入

物业管理收入，经查阅相关网站及资料，青岛科技创新园物业管理费为 4.9 元/（m²*月），科创慧谷（青岛）科技园物业公司物业费 3.7 元/（m²*月）等，并参考 500 强物业企业产业区物业平均收费标准约 3.06 元/（m²*月），综合考虑，本项目运营初年按 3.0 元/（m²*月），每三年物业管理费增加 0.5 元/（m²*月）考虑，物业管理面积按照租赁面积考虑，存续期内总收入 1730 万元。



4.2 成本分析

项目经营成本主要包括工资福利、设施设备维护费用、水电等其他成本费用等。

（1）工资福利：运营初年按 7 人，工资每年按 10 万元/人考虑，后

期综合考虑工作人员及工资福利增加等因素，按照每年增速 2%考虑，运营期合计约 2787 万元。

（2）设施设备维护费用：按照折旧摊销费用的 5%测算，运营期合计约 395 万元。

（3）水电等其他成本：按照 20 万元/年考虑，运营期合计约 585 万元。

（4）充电桩更新成本：考虑到机动车充电桩升级换代及使用寿命，预计于第 10 年对充电桩核心部件进行升级改造，改造费用按照每个充电桩 0.8 万元考虑。

4.3 税费

项目税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加等，其中增值税按年度销项税一进项税进行计算，城市维护建设税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育费附加为增值税的 2%，房产税按照出租收入的 12%计算；土地使用税根据山东省人民政府《关于调整青岛市城镇土地使用税税额标准的批复》（鲁政字〔2021〕225 号），本项目所在区域土地使用税税额按 6.4 元/平方米。考虑建设期产生的大额可抵扣进项税，经计算，缴纳税金及附加等费用约 3791 万元。

所得税：项目在债券存续期内利润总额的 25%，所得税为 977 万元。

4.4 资金平衡分析

1、项目还本付息情况

本项目债券发行期限 30 年，拟发行专项债券年利率按照 2.8%估算，

期间总付息金额 5880.00 万元。计算期利息按每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，项目还本付息计划详见附表 2，计算期内还本付息资金合计 12880.00 万元。

2、资金平衡分析

根据项目实施进度，计算期内项目资金平衡如附表 3 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，至计算期末，项目累计盈余资金为 3692.00 万元。本项目可用于还本付息的经营净收益为 16222.00 万元，债券还本付息总额 12880.00 万元，本期债券的本息覆盖倍数为 1.26 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本项目对收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

（1）当项目成本比预测上浮 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 15842.43 万元，项目对债券本息覆盖倍数下降为 1.23 倍。

（2）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 13743.43 万元，项目对债券本息覆盖倍数下降为 1.07 倍。

4.5 即墨区财政收支情况

1、公共预算收支情况

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

亿元。

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

2025 年，全区一般公共预算收入完成 108.8 亿元，支出完成 138.56 亿元。

2、政府性基金收支情况

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

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

2025 年，全区政府性基金收入完成 182.45 亿元，支出完成 182.45 亿元。

第五章 社会效益分析

该项目的社会效益显著，集中体现为以下几个重要方面：

1.项目符合健康中国战略的总体要求

十九大报告提出了“实施健康中国战略”，战略明确要落实新时代卫生与健康工作方针，更加精准对接群众健康需求，切实提升医疗卫生服务质量。推动医学科技创新，大力发展健康产业。组织实施面向 2030 年的健康保障工程、国家重点科技计划项目、国家实验室等重大平台建设，布局建设国家临床医学研究中心，加快医学创新科研成果转移转化，全方位、全周期维护人民健康。

本项目建设国际蓝色生物谷，瞄准海洋生物、生物医药、医养健康等产业前沿技术，促进企业集聚发展，符合健康中国战略的总体要求，将为健康中国战略的设施提供重要保障。

2.项目符合青岛市培育战略性新兴产业的要求

《青岛市国民经济与社会发展“十三五”规划》提出了培育十大战略性新兴产业的重点任务，要求把握产业融合、产业链整合等产业分工新趋势，培育发展与市场需求相结合、引发产业体系重大变革的战略性新兴产业，重点发展节能环保、生物医药等具有基础的优势产业，组织实施一批国家重大科技专项、产业化项目和示范工程，形成一批拥有自主知识产权的技术和产品，培育一批行业龙头企业，建设一批专业性、集聚度高的产业园区。

本项目通过建设国际蓝色生物谷，能够促进海洋生物、医疗器

械、生物制品等技术研发，为生物医药、医疗健康产业的发展提供技术支撑，属于青岛市重点培育的战略性新兴产业，符合青岛市产业发展方向要求。

3.项目是青岛市新旧动能转换，加快区域产业转型升级的需要

《青岛新旧动能转换重大工程实施意见》明确提出重点发展健康养老等 9 大优势产业，构建全方位全周期健康服务产业链，深化国家医养结合试点，大力发展医疗养老联合体，培育壮大健康产业；同时，全力发展生物医药等 5 大新兴产业，聚焦具有重大临床需求的创新药物和生物制品，引进发展医疗仪器设备及器械制造，打造新兴生物医药、医疗健康产业基地。

本项目作为国际蓝色生物谷，相关企业入驻后将为全周期健康服务产业提供重要支撑，同时也将为医疗健康产业带来重要的技术创新，项目建成后将显著提升区域发展品质，优化区域产业结构。

4.项目有利于项目单位拓展业务板块，增强综合实力

项目单位作为服务区域开发建设投资功能类平台，正在向产业运营商转型发展，将更好参与、支持新兴产业发展。近年来，医疗健康等产业实现了飞速发展，国家陆续出台了各类扶持政策，智慧医疗的研究和应用以及海洋生物产业已进入前所未有发展新阶段，结合青岛蓝谷的发展布局，积极支持智慧医疗、海洋生物产业发展，能够扩展业务板块，增强综合实力。。

第六章 项目风险及控制措施

6.1 风险分析

投资项目的风险来源于法律法规及政策变化，资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

（2）资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

（3）组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

（4）外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（5）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

6.2 风险控制措施

为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

（2）建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

（3）项目前期应选择好设计单位，在项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金使用计划，做好投资控制；

（4）做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

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）、《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）、《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目单位为青岛海科产业园管理有限公司，统筹项目建设和运营，项目主管单位为蓝谷管理局。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。

8 11 1

[illegible]

總計	
----	--

