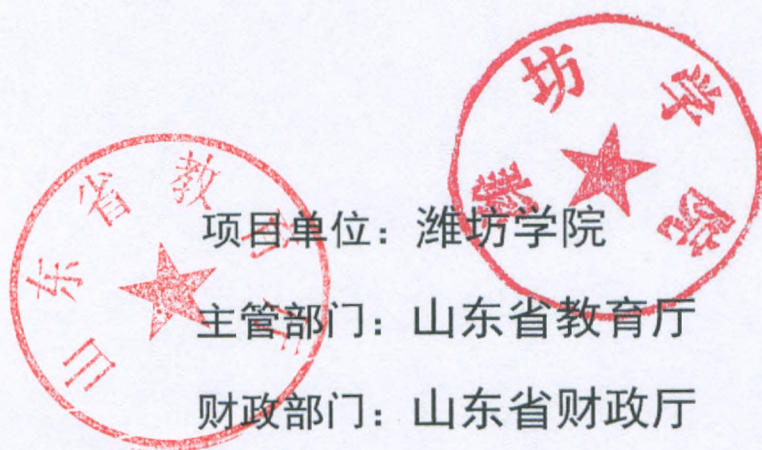


潍坊学院学生公寓设施改造提升项目实施方案



项目单位：潍坊学院

主管部门：山东省教育厅

财政部门：山东省财政厅

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊学院学生公寓设施改造提升项目

（二）项目单位

项目立项单位为潍坊学院。潍坊学院统一社会信用代码12370000495188606P，法定代表人来逢波，开办资金98557万元，住所潍坊高新开发区东风东街5147号，举办单位山东省教育厅。宗旨和业务范围：培养高等学历人才，促进科技文化发展。实施本科教育，并举办专科层次高等职业教育。

（三）项目规划审批

2025年4月8日，山东省发展和改革委员会出具《山东省发展和改革委员会关于潍坊学院学生公寓设施改造提升项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕130号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为学生公寓设施改造提升项目，拟改造14栋学生公寓，其中10栋位于高新校区，4栋位于安顺校区，共涉及宿舍3653间，总建筑面积173133平方米，主要建设内容包括学生公寓提升改造和学生公寓配套基础设施提升改造，其中学生公寓提升改造包括独立卫生间改造、楼顶防水改造、公寓墙面粉刷、阳台封装、供暖设施改造、供水系统改造、直饮水系统改造、供电系统改造、消防管网改造、公寓安防改造等；学

生公寓配套基础设施提升改造包括消防设施改造、变压器增容、公寓周边室外管网改造及路面改造等。

（五）项目建设期限

本项目拟于 2025 年 6 月完成前期准备工作，2025 年 7 月开始改造工程施工，2026 年 11 月完工，2026 年 12 月交付使用，总工期 16 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《中华人民共和国教育法》（2021 年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
3. 《中华人民共和国建筑法》（2019 年修正）
4. 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023 年版）
5. 《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 2023 年第 2 号）
6. 《产业结构调整指导目录》（2024 年本）
7. 《中国教育现代化 2035》
8. 《中共中央国务院关于深化教育改革全面推进发展的决定》
9. 《国家教育事业发展规划“十四五”规划》（2021-2025）
10. 《普通高等学校建筑面积指标》（建标 191-2018）
11. 《国家发展改革委等部门关于加强高校学生宿舍建设的

指导意见》（发改社会〔2024〕25号）

12.《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

13.《山东省“十四五”教育事业发展规划》

14.《潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

15.《潍坊学院校园总体规划》

16.《潍坊学院“十四五”高质量发展规划纲要》

17.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

18.《投资项目可行性研究指南》（2012年）

19.国家、省、市有关政策、法规、规定

20.现行有关技术经济规范、标准和定额资料

21.项目申报单位提供的其他相关基础资料和数据

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资8735万元，其中，项目单位自有资金1835万元，本期拟发行专项债券4500万元，2026年5月拟发

行 2400 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	8735.00	100%	
一、资本金	1835.00	21.01%	
（一）自有资金	1835.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	6900.00	78.99%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4500.00		
（三）后续拟发行专项债券	2400.00		
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	1	2	3	4	5	6
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	-							
经营活动收入	A	47058.00		1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	B	26908.00		868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费	C							
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	20150.00		650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出	E	8735.00	6200.00	2535.00				
流动资金支出	F							
投资活动产生的现金净额	G=-E-F	-8735.00	-6200.00	-2535.00				
三、融资活动产生的现金	-							
资本金(自有资金)	H	1835.00	1835.00					
专项债券	I	6900.00	4500.00	2400.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	6900.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	6210.00	67.50	171.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息	N							
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-4375.00	6267.50	2229.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	P			67.50	411.50	854.50	1297.50	1740.50
期内现金变动	Q=D+G+O	7040.00	67.50	344.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	R=P+Q	7040.00	67.50	411.50	854.50	1297.50	1740.50	2183.50

(续 1) 表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	2183.20	2626.50	3069.50	3512.50	3955.50	4398.50	4841.50	5284.50	5727.50
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	2626.50	3069.50	3512.50	3955.50	4398.50	4841.50	5284.50	5727.50	6170.50

(续2) 表2：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金1									
资本金2（专项债券）									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
四、期初现金	6170.50	6613.50	7056.50	7499.50	7942.50	8385.50	8828.50	9271.50	9714.50
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00
五、期末现金	6613.50	7056.50	7499.50	7942.50	8385.50	8828.50	9271.50	9714.50	10157.50

(续3) 表 2: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	25	26	27	28	29	30	31	32
	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00	1518.00
经营活动支出	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00	868.00
支付的各项税费								
经营活动产生的现金净额	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金 1								
资本金 2 (专项债券)								
银行借款								
偿还债券本金							4500.00	2400.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	139.50	36.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-4639.50	-2436.00
四、期初现金	10157.50	10600.50	11043.50	11486.50	11929.50	12372.50	12815.50	8826.00
期内现金变动	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	443.00	-3989.50	-1786.00
五、期末现金	10600.50	11043.50	11486.50	11929.50	12372.50	12815.50	8826.00	7040.00

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债 4500 万元, 预计 2026 年 5 月发行 2400 万元, 假设债券期限为 30 年, 利率为 3%, 在债券存续期每半年支付债券利息, 到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付 利息	应付本息合 计
2025 年		4,500.00		4,500.00	3%	67.50	67.50
2026 年	4,500.00	2,400.00		6,900.00	3%	171.00	171.00
2027 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2028 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2029 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2030 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2031 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2032 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2033 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2034 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2035 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2036 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2037 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2038 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2039 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2040 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2041 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2042 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2043 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2044 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付 利息	应付本息合 计
2045 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2046 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2047 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2048 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2049 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2050 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2051 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2052 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2053 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2054 年	6,900.00			6,900.00	3%	207.00	207.00
2055 年	6,900.00		4,500.00	2,400.00	3%	139.50	4,639.50
2056 年	2,400.00		2,400.00	0.00	3%	36.00	2,436.00
合计		6,900.00	6,900.00			6,210.00	13,110.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20150.00 万元，融资本息合计 13110 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

潍坊学院保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

（1）项目建设过程中手续办理繁琐，施工进度受各方面因素影响，有不能按时完成的可能。

（2）改造提升有可能会影响学生生活学习，施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和学生的抵制。

（3）本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，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，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

（4）在项目实施过程中，由于人工、材料、机械、方法、环境等不确定因素的存在，可能会造成一定的工程质量风险。

（5）本项目是在现有校园内进行施工建设，施工界面与学生日常生活区域交叉，施工活动对学生日常生活会产生一定的影响，防范措施缺失的情况下可能会对学生造成一定的安全风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，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，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

潍坊学院学生公寓设施改造提升项目主管部门为山东省教育厅，项目单位为潍坊学院，本次拟申请专项债券 0.45 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目是高等教育类项目，根据《产业结构调整指导目录》（2024 年本），未列入鼓励类、限制类或淘汰类名单，为国家允许类建设项目，符合国家的产业政策要求。

《国家发展改革委等部门关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》（发改社会〔2024〕25 号）指出，高校学生宿舍是在校大学生学习生活的重要场所，是落实立德树人根本任务、开展全员全过程全方位育人的重要阵地。加强高校学生宿舍建设，事关学生享有公平而有质量的教育，事关高校办学能力提升，事关千万家庭教育获得感。

《山东省教育厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅关于实施省属公办本科高校基础设施提升项目的通知》（鲁教财字〔2024〕8 号）指出，高校基础设施建设是利教惠民的民生工程，是提升教育质量、推进教育强省的重要保障。为贯彻落实全国教育大会精神，进一步改善省属高校办学条件，践行绿色低碳发展理念，提升我省高等教育对优秀人才吸引力凝

聚力，拟于 2025 年至 2027 年，在省属公办本科高校实施基础设施提升项目。《山东省教育厅关于做好省属公办本科高校基础设施提升项目申报工作的通知》明确，鉴于当前地方政府专项债券重点支持高校学生宿舍建设相关项目，建议各高校 2025 年度重点围绕学生宿舍及配套设施提升改造进行打包设立项目。

本项目建设能够有效改善学校基础设施建设条件，增强学习办学能力。项目的建设符合国家和山东省对加强高校宿舍建设、提升高校基础设施程的相关要求。

潍坊学院坚持走高质量发展道路，推动学校“十四五”时期发展实现新突破，“十四五”发展目标的实现离不开学校基础设施条件的保障。

学校现有学生公寓 16 栋，学校现有宿舍楼都超过 10 年服务期，其中，75%的宿舍楼超过 20 年服务期。学生公寓建设年代早，建设标准低，住宿条件差，不符合现行的宿舍标准要求，学生舆情风险较大。学生公寓水、电、暖等配套设施已超出使用年限，设施设备老旧，维修维护成本较高，线路管道老化严重，存在一定安全隐患，现有学生公寓已不适应学校可持续发展的需求。

综合考虑学校财力情况和学生舆情风险等因素，结合建设用地紧张的背景，学校决定优先实施学生公寓改造提升项目。通过项目的实施，能够改善住宿条件，提升学校基础设施水平，

吸引更多的优秀学生,提高学校培养高素质技能人才的质量和水平,进一步提升学校影响力和知名度。

综上所述,该项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

项目实施可有效解决学生公寓建设标准低、住宿条件差及安全隐患等问题,有利于提升学生的生活舒适度和满意度,对促进潍坊学院发展具有重要意义。高校基础设施建设是利教惠民的民生工程,是提升教育质量、推进教育强省的重要保障,进一步改善省属高校办学条件,践行绿色低碳发展理念,提升我省高等教育对优秀人才吸引力凝聚力。

3、项目实施的收益性

项目利用中央、省级财政拨款和学校事业收入自筹,经过项目投入与建设,该项目建成后学校将紧密对接产业发展需求,立足产业升级需求,积极探索行业企业参与学校治理、指导教育教学的新路径和新方式,建成一批产教融合、校企合作、产学研一体实习实验实训设施,具有非常广泛的收益前景。

4、项目建设投资合规性

本项目估算总投资本项目总投资 8735 万元,其中工程费用 7558 万元,工程建设其他费用 530 万元,基本预备费 647 万元。根据实施单位提供的明细,我们对预算进行了核查,预算明细符合有关要求,市场价格预测基本合理。项目投入资源

及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据充分。

本项目实施过程中将严格按照《中华人民共和国政府采购法》及相关的条例、部门规章等实施采购，确保实现公平、有效的市场竞争，在确保项目实施质量的前提下，优先选择报价较低的单位承接本项目，充分的借用“采购”工具，实现财政资金的节支。制定了相关的制度，如《基本建设管理规定》、《工程设计变更及现场签证管理办法》、《基本建设设计管理办法（试行）》、《基本建设投资控制及造价管理办法（试行）》等。

5、项目成熟度

本项目在原有校园的基础上进行提升改造，项目所需建设资金来源有保障，同时建设单位有较强的基本建设管理队伍，可充分保证本项目的建设。

6、项目资金来源和到位可行性

资金来源为自筹资金、专项债券，资金的来源渠道符合相关规定；本项目已列明详细的预算资金组成明细，数据的来源符合市场规律，资金筹措程序科学规范；资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的投资和建设符合国家重点项目发展投资规划，具有良好的发展前景，建成后可以为学生创造良好的住宿环境，将进一步形成完善的基础设施校园环境，从而推动学科建设与

发展，改善学院办学水平，以提高学院的核心竞争力，为山东省及潍坊市培养大批优秀人才提供智力支持。不断促进学校可持续发展，相关项目收入、成本和收益预测具有极强的确定性和合理性。

8、债券资金需求合理性

学校产权校舍面积 61.40 万平方米，其中，教学行政用房 37.68 万平方米，生均 15.39 平方米，国家指导标准生均 15.99 平方米，差距虽不大但功能分布不合理；学生宿舍面积 18.88 万平方米，生均 7.71 平方米，距国家指导标准生均 10 平方米差距较大。

潍坊学院现有 16 栋宿舍楼，4423 间学生宿舍。其中，高新校区宿舍楼 12 栋，安顺校区 4 栋。1—2 号公寓楼 1997 年左右建成；3—8 号公寓 2002 年左右建成；9—10 号 2007 年左右建成；11—12 号公寓 2013 年建成；13、14、15、16 号宿舍楼 2004 年左右建成使用。学校现有宿舍楼都超过 10 年服务期，其中，75% 的宿舍楼超过 20 年服务期，公寓设施和设备老化问题愈发凸显。公寓楼顶漏水、暖气管道破裂等问题时有发生，对学生生活造成了很大影响；宿舍控电系统老化存在极大安全隐患；公寓信息化建设滞后，影响了管理服务效能。此外，学生公寓内的消火栓均由市政自来水管网供水，消火栓供水管道与生活用水管道多级混用，不符合现有规范要求且受生活用水

量大的影响，管网流量和水压均无法满足消火栓灭火使用要求，难以在遇到突发火灾时实现快速高效控火、灭火目的。因此，潍坊学院现有公寓及其配套设施更新改造势在必行，此项目也列入潍坊学院 2025 年重点推进工作之一。期待通过 1 年的建设，有效消除安全隐患，保障学生的生命财产安全，为学生提供一个安全稳定的居住环境，提升学生对学校的满意度和归属感。

综上所述，潍坊学院学生公寓设施改造提升项目发行债券筹集资金具有合理性。债券资金的筹集和使用将符合项目建设的实际需求，且成本效益分析表明该方式具有经济可行性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目建成后将产生较强的辐射带动效应，并给学校带来可观的投资收益和社会效益。通过对项目资金平衡分析及现金流量情况可知，本项目建设期及运营期各年累计现金流量均为正，项目建设期及运营期有足够的现金流，财务具有可持续性。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标部分明确，根据建设项目规模及规划的需求，覆盖了预期的产出及效益情况，围绕工程设计面积设置数量指标，围绕建设质量要求设置质量指标，围绕项目工期要求设置时效指标，围绕造价控制设置成本指标，围绕住宿条件设置社会效益指标，围绕学生人数设置可持续影响指标，围绕校园规

划设置生态效益指标，围绕投资效益设置经济效益指标，围绕学生、家长满意度设置满意度指标。指标设置与项目长期发展相适应，可量化具有可评价性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 20150.00 万元，融资本息合计为 13110 万元，项目本息覆盖倍数为 1.54，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。