

青岛大学学生公寓维修改造 项目实施方案



项目单位：青岛大学

主管部门：山东省教育厅

财政部门：山东省财政厅



2025年11月

一、项目基本情况

(一)项目名称

青岛大学学生公寓维修改造项目

(二)立项单位

单位名称：青岛大学

法定代表人：魏志强

单位地址：青岛市崂山区宁夏路308号

青岛大学是山东省重点建设高校、山东省和青岛市共建高校、山东省高水平大学和高水平学科建设高校。学校最早的源头是创建于1909年的青岛特别高等专门学堂。1993年由原青岛大学、山东纺织工学院、青岛医学院、青岛师范专科学校等合并组建而成。

学校现有教职工3900余人，专任教师2600余人(教授464人、副教授895人)。“十三五”以来，引进博士以上人才1500余人。目前学校拥有国家级高层次人才80余人，省级高水平人才190余人，专任教师博士化率71%。现有在校生42551人，其中本科生29880人、硕士生11176人、博士生866人、留学生629人。

学校现有浮山校区、金家岭校区和松山校区三个校区：浮山校区位于青岛市崂山区宁夏路308号，用地面积100.94公

顷，是学校人才培养、科技创新、文化传承、对外交流合作和行政管理的中心，现有在校生32109人；金家岭校区位于青岛市崂山区科大支路62号，用地面积34.67公顷，定位于经济、管理、法律、软件等人才的培养与科学研究基地，现有在校生10165人；松山校区位于青岛市市北区登州路38号，用地面积5.5公顷，定位为医学本科高年级学生和研究生培养基地、临床医学和转化医学研究基地，现有在校生277人。

学校现有一级学科博士点及专业学位博士点17个，一级学科硕士点及专业学位类型达到66个，省属高校学科门类及领域最为齐全；进入全球排名前1%学科12个，国内高校42位，其中临床医学、材料科学、工程学、化学4个学科进入全球前2%；山东省高水平学科8个；25个学科入选“2023软科世界一流学科排行榜”，居国内高校37位；28个学科入选2022软科中国最好学科排行榜，居国内高校45位；17个学科入选USNews2023年世界大学学科排行榜，居国内高校47位；7个学科入选“2024泰晤士世界大学学科排行榜”，居国内高校25位。国家一流专业建设点39个，19个专业通过教育部专业认证；拥有国家教学示范中心、国家临床教学示范中心等国家教学平台11个；省部共建国家重点实验室、国家地方联合工程研究中心、省部共建协同创新中心等国家级创新平台6个、省部级创新平台40个。是全国首批国家知识产权试点高校、高校国家知识产权信息服务中心。

“十三五”以来，累计获批国家重大重点项目、重点研发计划、国家自然科学基金、国家社科基金项目1300余项，入选2019—2023年中国高校国家社科基金立项百强榜、2016—2020年中国高校国家自然科学基金面上项目和一般青年科学基金项目百强榜。累计发表高水平论文32000余篇，年度发表高水平论文达到5600余篇，高被引论文总数达722篇。获批国家科技进步奖二等奖1项，山东省科学技术奖、省部级社科奖励110余项。获授权专利2500余项，科技成果转化数量位列全国高校百强。

青岛大学入围软科(ARWU)、USNews、泰晤士高等教育(THE)和QS亚洲大学世界四大主流大学排行榜，连续四年位列软科世界大学排行榜500强。在2023软科世界大学学术排名中首次进入全球排名前300位，国内高校排名前50位。在最新的自然指数国际排名中进入全球前200位，国内高校排名第52位。在泰晤士高等教育(THE)世界大学排名中连续三年上榜，居国内高校第38位。多年来，在融合发展中形成了医学教育区域优势明显，工科教育行业特色鲜明，理科、人文社会科学等基础学科扎实推进，师范教育快速发展，新能源、新材料、新一代信息技术及文化创意新兴学科加快孕育的多学科协调发展的新格局。

站在新的历史方位，青大人正肩负着新的社会责任和历史使命，秉承“明德、博学、守正、出奇”的校训精神，坚

持以立德树人为根本，坚持走高质量发展道路，全面开启建设高水平综合性研究型大学的新征程。

（三）项目规划审批

项目已经完成可研报告编制，2024年12月10日取得《山东省教育厅关于报送青岛大学学生公寓维修改造项目可行性研究报告的函》，2024年12月30日由山东省工程咨询院进行评审。

2025年3月6日山东省工程咨询院出具《关于青岛大学学生公寓维修改造项目可行性研究报告》的评估报告（鲁工咨社字[2025]111号）。

2025年3月21日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛大学学生公寓维修改造项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审[2025]100号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目对学校现有56座学生公寓进行维修改造，其中，整体修缮改造学生公寓12座，建筑面积共69100平方米，主要进行外墙修缮、外门窗修缮、楼地面面层更新、内墙面层更新、卫生间设施更新、室内暖通系统更新、室内电气线路及设施更新等；局部修缮改造学生公寓44座，建筑面积共169000平方米，主要进行外墙修缮、室内墙面粉刷更新、室内暖通系统改造更新、室内电气线路及设施更新等；同时

进行学生公寓电力增容改造及周边室外道路、硬化、绿化修缮改造等。

(五) 项目建设期限

本项目拟于2025年06月完成前期准备工作，2025年07月开始改造工程施工，2026年12月交付使用，总工期18个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据(可参考可研报告

- 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教育的决定》
- 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、《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》
- 15、《青岛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》
- 16、《青岛大学“十四五”事业发展规划纲要2021—2025年》
- 17、《青岛大学校园总体规划》
- 18、土地证
- 19、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- 20、《青岛大学学生公寓维修改造项目可行性研究报告》

(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。

(3)采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资17,566万元，其中，项目单位自有资金3,566万元，一期调整专项债券6,100万元，本期发行专项债券2,600万元，后续拟发行专项债券5,300万元。

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	17,566.00	100.00%	
一、资本金	3,566.00	20.30%	
(一)自有资金	3,566.00	20.30%	
(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)	14,000.00	79.70%	
(一)一期调整专项债券	6,100.00	34.73%	
(二)本期发行专项债券	2,600.00	14.80%	
(三)后续拟发行专项债券	5,300.00	30.17%	
(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

本项目预期收入主要来源于住宿费收入。

本项目预期产生的现金流入主要来源于学生的住宿费现金流入，年均收入约为2,467.04万元。

本项目住宿费收费标准分为500元/年,800元/年,1000元/年三个档次。学校现有学生公寓62栋，建筑面积262316.15m²，现有在校生42905人，经测算，现有在校生的住宿费年均收入约为2,467.04万元。

项目支出预测

本项目的运营支出主要包括物业管理费、日常维护费用及新增电费支出。物业管理费用测算依据，按学校以往物业收费标准测算，为20元/m²·年，建筑面积共238,100.00m²，测算得物业管理费476.20万元/年。新增电费按按照本项目计算的能耗量及市场价进行测算，经测算，新增用电量175.34万kW·h，单价为0.555元/kW·h，测算得电费97.31万元/年。日常维护费按照项目总投资的0.30%进行测算，项目总投资17,566.00万元，测算得维护费为52.70万元/年。

表2项目资金测算平衡表(单位:万元)

项目/年度	公式	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	74,011.20			2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04
经营活动支出	B	18,786.30			626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	55,224.90			1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	17,094.275	12,139.675	4,954.60									
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,094.275	-12,139.675	-4,954.60									
三、融资活动产生的现金	—												
资本金(自有资金)	H	3,566.00	3,566.00										
专项债券(一期调整)	I	6,100.00	6,100.00										
专项债券(本期发行)	I	2,600.00	2,600.00										
专项债券(后续发行)	I	5,300.00		5,300.00									
银行借款	J												
偿还债券本金	K	14,000.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	12,982.85	126.325	345.40	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-H-N	-9,416.85	12,139.675	4,954.60	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	1,402.68	2,805.36	4,208.04	5,610.72	7,013.40	8,416.08	9,818.76	11,221.44
期内现金变动	Q=D+G+O	28,713.775	0.00	0.00	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68
五、期末现金	R=P+Q	28,713.775	0.00	0.00	1,402.68	2,805.36	4,208.04	5,610.72	7,013.40	8,416.08	9,818.76	11,221.44	12,624.12

续表

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04
经营活动支出	B	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金(自有资金)	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15
四、期初现金	P	12,624.12	14,026.80	15,429.48	16,832.16	18,234.84	19,637.52	21,040.20	22,442.88	23,845.56	25,248.24	26,650.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68
五、期末现金	R=P+Q	14,026.80	15,429.48	16,832.16	18,234.84	19,637.52	21,040.20	22,442.88	23,845.56	25,248.24	26,650.92	28,053.60

续表

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04	2,467.04
经营活动支出	B	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21	626.21
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83	1,840.83
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出(含建设期利息费用)	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F										
三、融资活动产生的现金	—										
资本金(自有资金)	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										
偿还银行借款本金	L								6,100.00	2,600.00	5,300.00
支付债券利息	M	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	438.15	357.325	231.00	92.75
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-438.15	-6,457.325	-2,831.00	-5,392.75
四、期初现金	P	28,053.60	29,456.28	30,858.96	32,261.64	33,664.32	35,067.00	36,469.68	37,872.36	33,255.865	32,265.695
期内现金变动	Q=D+G+O	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	1,402.68	4,616.495	-990.17	-3,551.92
五、期末现金	R=P+Q	29,456.28	30,858.96	32,261.64	33,664.32	35,067.00	36,469.68	37,872.36	33,255.865	32,265.695	28,713.775

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目一期调整专项债券6,100万元，为从2024年5月发行的2024年山东省政府专项债券（十五期）山东工商学院北校区建设项目（一期）调整专项债券6,100万元，期限为30年，利率为2.65%，已全部支付；本期发行专项债券2,600万元，期限为30年，利率为3.50%，用于弥补资金缺口；后续拟发行专项债券5,300万元，假设债券期限为30年，利率为3.50%。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3-1 本项目专项债券还本付息情况（一期调整）（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年		6,100		6,100	2.65%	80.825	80.825
2026年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2027年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2028年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2029年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2030年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2031年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2032年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2033年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2034年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2035年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2036年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2037年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2038年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2039年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2040年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2041年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2042年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65

2043年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2044年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2045年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2046年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2047年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2048年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2049年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2050年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2051年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2052年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2053年	6,100			6,100	2.65%	161.65	161.65
2054年	6,100		6,100	0.00	2.65%	80.825	6,180.825
合计		6,100	6,100			4,687.85	10,787.85

表3-2 本项目专项债券还本付息情况（本期发行）（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年		2,600		2,600	3.50%	45.50	45.50
2026年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2027年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2028年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2029年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2030年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2031年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2032年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2033年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2034年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2035年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2036年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2037年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2038年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2039年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2040年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2041年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2042年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2043年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2044年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2045年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00

2046年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2047年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2048年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2049年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2050年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2051年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2052年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2053年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2054年	2,600			2,600	3.50%	91.00	91.00
2055年	2,600		2,600	0.00	3.50%	45.50	2,645.50
合计		2,600	2,600	0.00		2,730.00	5,330.00

表3-2 本项目专项债券还本付息情况（后续发行）（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026年		7,900		7,900	3.50%	138.25	138.25
2027年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2028年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2029年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2030年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2031年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2032年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2033年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2034年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2035年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2036年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2037年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2038年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2039年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2040年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2041年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2042年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2043年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2044年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2045年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2046年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2047年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2048年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2049年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50

2050年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2051年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2052年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2053年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2054年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2055年	7,900			7,900	3.50%	276.50	276.50
2056年	7,900		7,900	0.00	3.50%	138.25	8,038.25
合计		7,900	7,900	0.00		8,295.00	16,195.00

(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55,224.90万元，融资本息合计26,982.85万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为2.05。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位(包括项目单位的管理单位)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

项目建设主要风险如下：

1. 组织管理风险

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等情况，导致工程质量出现问题、投资大量增加，项目不能按期建成投产造成损失的可能性。通过对本项目组织管理模式的分析，可能出现的风险如下：

(1) 项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

(2) 施工过程中产生的机械设备噪音、人员施工噪音等会对学校的正常教学、学习和生活造成影响。施工过程中可能会产生大量的粉尘、烟尘、废气等污染物，对周围环境和学校内部的空气质量产生影响。

(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。

2. 政策风险

政策风险主要指国内外政治经济条件发生重大变化或者政策调整，项目原定目标难以实现的可能性。

3. 环境与社会风险

环境风险是由于对项目的环境生态影响分析深度不够，或者是环境保护措施不当，带来重大的环境影响，引发社会矛盾，从而影响项目的建设和运营。社会风险是指由于对项目的社会影

响估计不足，或者项目所处的社会环境发生变化，给项目建设和运营带来困难和损失的可能性。

（二）与项目收益相关的风险

1. 项目投资风险

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。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，主要功能为学生公寓，为人员密集场所，

在运营期可能存在消防风险、事故风险、公共安全风险等。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、及运营效益。

为了保证项目投资工程顺利进行，确保项目收益，一定要周密论证、科学计划、系统安排，成立专门领导班子，加强管理、统筹规划，聘请有关的专家作顾问，现场指导，实施员工前期培训，储备相关技术和人才，保持和加强与上级主管部门和青岛市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

青岛大学学生公寓维修改造项目主管部门为山东省教育厅，项目单位为青岛大学，一期调整专项债券6,100万元，本期发行专项债券2,600万元，均用于项目建设。

(二) 评估内容

评估采取专家咨询和座谈会方式，邀请同业专家对实施单位提交的项目申请书、可行性研究报告、预算项目申报表进行审阅，对项目立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案有效性、筹资合规性进行评价打分，给出建议予以支持、建议调整后予以支持、不予支持三种结论评估主要采取成本效益分析法，以产出为导向，对项目立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案有效性进行评估。

1、项目实施的必要性

(1) 符合教育部关于全面提高高等教育质量的要求

教育部《关于全面提高高等教育质量的若干意见》（教高[2012]4号）提出要以加强高校基础条件建设，通过多种方式整合校园资源，优化办学空间，提高办学效益，确保高校办学条件不低于国家基本标准。该项目的建设符合教育部对于教学条件方面要求，项目建成后，改善学生住宿及生活条件，充分贯彻“以人为本”的教育理念。

(2) 符合高校公寓管理标准化的要求

山东省教育厅《关于印发山东省高等学校标准化学生公寓标准的通知》（鲁教后字〔2010〕1号）指出山东省高等学校标准化学生公寓标准要求为：“每居室有阳台和晾晒衣被设施。公寓楼内设有心理咨询活动室、党团活动室、文化活动室、辅导员值班室、会客室等。公寓内有公共电话、洗衣设施、开水设施，并正常运行。每人配有书桌、柜橱、书架、方凳，完好率达到98%以上。”

青岛大学浮山校区现有学生公寓，建设标准没有达到相关要求，部分宿舍缺少洗衣房、开水间等，本项目建设完全响应山东省教育厅关于标准化学生公寓标准的要求。

(3)是学校不断开拓发展空间，实现可持续发展的需求“十四五”期间是青岛大学实现“双一流”建设发展目标的关键时期，“十四五”发展目标的实现离不开学校基础设施条件的保障。

本次学生公寓维修项目为缓解在校生住宿条件差的问题，项目建成后，可以改善37226位在校生的住宿环境；结合学生公寓设置部分自习室、社团活动室、浴室、洗衣房等，在满足居住功能外，为学校更多元化的育人方式提供场所，更好服务大学生学习成长，将学生公寓打造成为落实立德树人根本任务、开展“三全育人”的重要阵地。

2、项目实施的公益性

本项目为高校教育类项目，属社会公益性项目，具有非盈利性，项目不创造直接经济效益。为提升学生公寓居住环境，满足学生期盼的住宿需求，本项目进行学生公寓整体改造，一定程度上提升了学生公寓标准，改善了学校基础设施条件，提高了学校的竞争力。

3、项目实施的收益性

项目预算合理，项目投入经济性控制合理，山东省专项债券资金全部用于项目建安投资，能够直接发挥投资效益。项目建成后，持续产出经济效益和社会效益。

4、项目投资合规性

2025年3月21日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛大学学生公寓维修改造项目可行性研究报告的批复》（鲁发改项审[2025]100号），学校自筹资金3,566万元已经落实，2025年一期调整专项债券6,100万元，本期发行专项债券2,600万元，本息覆盖倍数2.05，符合筹资要求。

5、项目成熟度

项目建设条件完善，建设场址周围道路便利，水、电、暖、通讯等配套设施均具备接入条件，能够满足项目建设及运营期的使用需求。项目成熟度高，具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目可行性研究报告经过评审后已经省发改委批准，学校自筹资金3,566万元已经落实，2025年一期调整专项债券6,100万元，本期发行专项债券2,600万元，本息覆盖倍数2.05，符合筹资要求，经省发改委和省财政厅审批同意后，具备发行专项债券的条件。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入预测

预期产生的现金流入主要来源于学生的住宿费现金流入，年均收入约为2,544.69万元。本项目住宿费收费标准分为500元/年，800元/年，1000元/年三个档次。学校现有学生公寓62栋，建筑面积262316.15m²，现有在校生42905人，经测算，现有在校生的住宿费年均收入约为2,467.04万元。

项目支出预测

本项目的运营支出主要包括物业管理费、日常维护费用及新增电费支出，物业管理费按学校以往物业收费标准测算，为20元/m²·年，日常维护费按照项目总投资的0.30%进行测算，新增电费按按照本项目计算的能耗量及市场价进行测算。预计年运行成本626.21万元。

项目年经营活动净现金流量为1,840.83万元，收益预测合理，符合预期。

8、债券资金需求合理性

本项目资本金为自筹资金3,566万元，占项目投资估算17,566万元的20.33%，申请专项债券金额14,000万元，占项目投资估算17,566万元的79.67%，符合要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

收入预测科学合理，项目收益需基于市场需求，资金结构与期限匹配，青岛大学近两年的流动比率较高，短期偿债能力较高。青岛大学近三年的资产负债率均低于50%，表明长期偿债能力能够得到保障。借款存续期内有足够的收入支付本息，项目可行。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标符合相关法律法规、项目绩效目标及相关管理办法，评估标准清晰准确，具有可操作性。指标权重的确定经项目相关单位充分沟通，设置科学合理，绩效目标制定合理，便于考核。

(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55,224.90万元，融资本息合计为26,982.85万元，项目本息覆盖倍数为2.05，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。