

青岛市城阳区
青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号
学生公寓建设项目
项目实施方案



项目单位：青岛农业大学

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

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目

（二）立项单位

单位名称：青岛农业大学

单位地址：青岛市城阳区长城路 700 号

法定代表人：赵金山

开办资金：199645 万

经费来源：全额拨款

统一社会信用代码：123700004955735200

青岛农业大学始建于 1951 年，建有城阳、平度、莱阳、蓝谷校区和现代农业科技服务中心（胶州、平度）。学校总占地面积 6400 余亩，校舍建筑总面积 110 余万平方米，仪器设备总值 9.23 亿元。

学校现有农、工、理、经、管、文、艺、法等 8 个学科门类，设有 26 个教学院部，4 个博士学位授权一级学科，13 个硕士学位授权一级学科，13 个专业学位硕士授权类别，86 个本科专业，全日制在校生 3 万余人，形成了本科教育、研究生教育、继续教育、留学生教育协调发展的多层次办学格局。学校是教育部本科教学工作水平评估优秀学校，是山东省“高水平大学”“高水平学科”建设单位，被评为“山东特色名校工

程”重点建设大学。

学校植物学与动物学、农业科学、化学、工程学、环境与生态学、材料科学、生物学与生物化学居 ESI 全球排名前 1%。水产和农业工程为山东省高水平学科（含培育学科），水产、植物学与动物学（含草学）为山东省一流学科。学校建有国家级科技创新平台（研发与培训基地）10 个，省部级创新平台（重点实验室、协同创新中心、工程实验室等）38 个，厅级创新平台（省教育厅实验室体系、市级重点实验室、工程技术中心和科技创新基地等）67 个。

学校着力培养知农爱农、强农兴农的高素质人才。现有国家级一流专业建设点 14 个、国家级各类特色专业 6 个、通过国家工程教育专业认证专业 2 个，省级一流专业建设点 21 个、省级各类特色专业 28 个。建有省级课程思政教学研究示范中心、现代产业学院等省级教学平台 21 个。国家级、省级本科一流课程和课程思政示范课程 79 门（其中包含省级研究生课程思政示范课程 3 门、继续教育课程思政示范课程 2 门），近年来教师在省级及以上教学比赛中获奖 71 项，培育国家级、省级教学成果奖 73 项（其中包含研究生教育省级教学成果奖 8 项）。学校建有 13 个省级研究生联合培养基地，获批 33 个部委支持建设科技小院及中国农技协科技小院，获批全国科技小院培训基地。

学校坚持面向生产实际开展基础和应用研究。1978 年以来，累计获得 244 项省部级以上科技成果奖励，其中 14 项国家级科技奖励、39 项省部级成果一等奖，获奖数量和层次在山东省属高校位居前列。20 世纪 70 至 90 年代，连续首创全国北方小麦、夏玉米、旱地小麦大面积亩产超千斤栽培理论与技术，夏花生大面积超 800 斤栽培理论与技术，为确保国家粮食安全、实现粮食和油料作物增产、促进畜牧业发展，做出了重大贡献。新世纪以来，在植物遗传育种、动物遗传与品种改良、现代农业装备研发、生物制药技术、三农政策研究、现代传媒技术研发等领域取得突出成就。2011—2023 年科研活动总经费达 37.1 亿元，获国家自然科学基金项目总计 542 项，居于山东省属高校前列。

学校积极对接产业发展需求推进社会服务工作。围绕服务黄河流域生态保护和高质量发展，学校获批农业农村部黄河三角洲盐碱地农业综合科研试验基地建设项目，成为国家盐碱地综合利用技术创新中心共建单位。以山东为基点，社会服务的足迹踏至内蒙古、新疆、甘肃等 26 个省（市、自治区），与 62 个市（县、区）开展科技服务合作，高质量建设 12 处区域研究院，成立我国第一家合作社学院，先后获得山东省农业科研与技术推广先进单位、山东省科技兴农先进集体等表彰。探索构建了科技特派员社会服务的“1+5”青农大模式，学校作

为山东省唯一高校类科技特派员组织实施单位受到科技部通报表扬，2021 年获评全省事业单位脱贫攻坚专项奖励记大功集体。

学校不断加强和改进党建和思想政治工作。先后荣获全国、全省先进基层党组织、党建和思想政治工作先进高校、德育评估优秀高校、“三全育人”暨全环境立德树人示范校培育建设单位、平安校园等荣誉称号。学校扎实推进文化“两创”，坚持以文育人、以文化人，培育和打造了齐民书院、国学研究院、大学生科技文化艺术节、园林文化节、农大二十四节气等一批特色鲜明、影响广泛的校园文化品牌，获批山东省首批中华优秀传统文化传承示范校、入选首批山东教育融媒体建设试点单位，被评为“山东省文明校园”“青岛市文明校园”。

（三）项目规划审批

2014 年 12 月 31 日，青岛市国土资源和房屋管理局对城阳校区用地办理了土地产权登记，出具了《青房地权市第 2014150663 号》土地产权登记证。

2024 年 11 月 5 日，青岛市自然资源和规划局城阳规划分局出具了《关于城阳校区新建学生公寓项目规划选址的复函》，原则上同意项目规划建设。

2025 年 1 月 17 日，山东省发展和改革委员会出具《关于青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目可行性

研究报告的批复》（鲁发改项审〔2025〕26号）。

（四）项目规模与主要内容

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目总建筑面积 40700 平方米，其中学生公寓 36580 平方米、后勤及附属用房 820 平方米、人防工程 3300 平方米(含人防活动区 2000 平方米、人防车库 1300 平方米)，并配套建设道路、铺装、绿化及室外管线等室外工程。

22 号学生公寓总建筑面积 23440 m²，地上建筑面积 19320 m²，地下建筑面积 4120 m²；23 号学生公寓总建筑面积 17260 m²，均为地上建筑。22 号学生公寓为地上 13 层、地下 1 层，建筑高度 47.25m；23 号学生公寓为地上 12 层，建筑高度 43.65m；主要建设 910 间学生公寓（900 间 4 人间公寓，10 间 2 人间无障碍公寓），淋浴室、自习室、活动室、配套设备机房、地下车库等，可服务 3620 名学生住宿。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2026 年 12 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》
- 2、《国家教育事业发展规划“十四五”规划》（2021-2025）
- 3、国家住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会颁布

的《普通高等学校建筑规划面积指标》(建标 191-2018)

4、《山东省“十四五”教育事业发展规划》

5、《建设项目可行性研究与经济评价方法参数》(第三版)

6、《山东省教育厅关于下达省属公办本科高校“十三五”发展规模的通知》(鲁教计字〔2016〕6号)

7、《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)

8、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)

9、《山东省建设工程概算定额(建筑工程)》

10、《山东省建设工程概算定额(安装工程)》

11、《山东省建设工程概算定额(市政工程)》

12、青岛地区材料参考价格

13、《青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设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 25800 万元，其中，项目单位自有资金 5160 万元，本期拟发行专项债券 5600 万元，后续拟发行专项债券 15040 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	25800	100.0%	
一、资本金	5160	20.0%	
（一）自有资金	5160	20.0%	
（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）	20640	80.0%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5600	21.7%	
（三）后续拟发行专项债券	15040	58.3%	
（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	148021.80			5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20
经营活动支出	B	83082.23			2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90
支付的各项税费	C	0.00									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64939.57	0.00	0.00	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	25800.00	7600.00	18200.00							
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=E-F	-25800.00	-7600.00	-18200.00							
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金（自有资金）	H	5160.00	2000.00	3160.00							
专项债券	I	20640.00	5600.00	15040.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	0.00									
偿还银行借款本金	L	20640.00									
支付债券利息	M	20851.60			722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15691.60	7600.00	18200.00	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40
四、期初现金	P	615859.54	0	0.00	0.00	1516.90	3033.79	4550.69	6067.58	7584.48	9101.37
期内现金变动	Q=D+G+O	23447.97	0.00	0.00	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	1516.90	3033.79	4550.69	6067.58	7584.48	9101.37	10618.27

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	148021.80	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20
经营活动支出	B	83082.23	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90
支付的各项税费	C	0.00											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64939.57	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	25800.00											
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=E-F	-25800.00											
三、融资活动产生的现金	—	0.00											
资本金（自有资金）	H	5160.00											
专项债券	I	20640.00											
银行借款	J	0.00											
偿还债券本金	K	0.00											
偿还银行借款本金	L	20640.00											
支付债券利息	M	20851.60	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15691.60	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40
四、期初现金	P	615859.54	10618.27	12135.16	13652.06	15168.95	16685.85	18202.75	19719.64	21236.54	22753.43	24270.33	25787.22
期内现金变动	Q=D+G+O	23447.97	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90
五、期末现金	R=P+Q		12135.16	13652.06	15168.95	16685.85	18202.75	19719.64	21236.54	22753.43	24270.33	25787.22	27304.12

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	148021.80	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20	5104.20
经营活动支出	B	83082.23	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90	2864.90
支付的各项税费	C	0.00											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64939.57	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30	2239.30
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	25800.00											
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25800.00											
三、融资活动产生的现金	—	0.00											
资本金 (自有资金)	H	5160.00											
专项债券	I	20640.00											
银行借款	J	0.00											
偿还债券本金	K	0.00											
偿还银行借款本金	L	20640.00											20640.00
支付债券利息	M	20851.60	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	722.40	624.40
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15691.60	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-722.40	-21264.40
四、期初现金	P	615859.54	27304.12	28821.01	30337.91	31854.80	33371.70	34888.59	36405.49	37922.39	39439.28	40956.18	42473.07
期内现金变动	Q=D+G+O	23447.97	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	1516.90	-19025.10

五、期末现金	R=P+Q	28821.01	30337.91	31854.80	33371.70	34888.59	36405.49	37922.39	39439.28	40956.18	42473.07	23447.97
--------	-------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 5600 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.5%，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）

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		5,600.00		5,600.00	3.5%	98.00	98.00
2026 年	5,600.00	15,040.00		20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2027 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2028 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2029 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2030 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2031 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2032 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2033 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2034 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2035 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2036 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2037 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2038 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2039 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2040 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2041 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2042 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2043 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2044 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2045 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2046 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2047 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2048 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2049 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2050 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40

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
2051 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2052 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2053 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2054 年	20,640.00			20,640.00	3.5%	722.40	722.40
2055 年	20,640.00		20,640.00	-	3.5%	624.40	21,264.40
合计			20,640.00			21,672.00	42,312.00

（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 64,939.57 万元，融资本息合计 42,312.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

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、以及运营效益。

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，聘请有关的专家做顾问，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

青岛农业大学城阳校区 22 号、23 号学生公寓建设项目，项目主管部门为山东省教育厅，项目单位为青岛农业大学，本次拟申请专项债券 0.56 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1.1 项目的建设符合教育部《关于全面提高高等教育质量的意见》的要求

教育部《关于全面提高高等教育质量的若干意见》提出：“巩固本科教学基础地位，把本科教学作为高校最基础、最根本的工作，领导精力、师资力量、资源配置、经费安排和工作评价都要体现以教学为中心。”“要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。”

青岛农业大学现有学生公寓总建筑面积及总体公寓生均建筑面积均不满足《普通高等学校建筑面积指标》（建标 191-2018）的要求，本项目建设完全符合教育部《关于全面提高高等教育质量的意见》的要求。

1.2 项目建设符合山东省教育厅关于标准化学生公寓标准的要求

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。”

青岛农业大学现有学生公寓，建设标准没有达到相关要求，缺少心理咨询活动室、洗衣设施，书桌与橱柜面积较小，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。

1.3 是学校不断开拓发展空间，实现可持续发展的需要

1.3.1 青岛农业大学城阳校区学生公寓面积缺口较大，迫切需要建设学生公寓

青岛农业大学城阳校区现有学生公寓总建筑面积197989.22 m²，根据《普通高等学校建筑面积指标》（建标191-2018）要求及城阳校区规划在校生人数，城阳校区规划应建学生公寓面积273217.11 m²，已经197989.22 m²，存在75227.89 m²的缺口，学生公寓缺口面积较大，给学校管理带来压力与挑战。

1.3.2 是改善本科生住宿环境，提升师生满意度的重要举措

青岛农业大学城阳校区学校城阳校区目前共有学生公寓 23 栋,总建筑面积 197989.22 m²,其中 8 人间学生公寓 62147.42 m²,6 人间学生公寓 135841.8 m²。东苑区 21 栋学生公寓中,6 人间 12 栋、8 人间 9 栋;西苑区学生公寓,绝大部分为 6 人间(其中仅有部分房间因构造原因设置为 4 人间)。本科生主要住宿 8 人间与 6 人间公寓,两种类型公寓数量大体相当。经学校调研,东苑 1-5 号建成于 2002 年、东苑 6-10 号建成于 2003 年、东苑 11-14 号建成于 2004 年、东苑 16-19 号建成于 2005 年,建设年代早,住宿条件较差,建设标准有待提高。近年来,随着学校招生人数的不断增加,使得学校学生公寓面积不足、住宿标准低的问题逐渐凸显,公寓床位为上下铺设置,大部分楼宇无独立卫生间,无活动室,存储、活动、学习空间有限,住宿条件较差,建设条件不能满足学生公寓相关规定要求,引发部分家长及学生不满,同时也加大了学校对于学生公寓的管理难度,迫切需要改善住宿环境。

1.3.3 是改善本科生住宿标准,建设符合标准的学生公寓的重要举措

本项目的建设可以为学校提供一批符合国家建设现代建设标准的高质量学生公寓,同时为改造建设年代久远,建设标准低的 8 人间公寓创造改造条件,可改造后将其安排 6 人间住宿,学生住宿条件逐步改善,降低学校 8 人间比例,进一步提

升学校基础设施条件,提高学校培养高素质技能人才的质量和水平,提升学校影响力和知名度。

综上所述,本项目建设符合国家、山东省高等教育质量相关文件要求,能够改善学校学生住宿条件,促进学校教育事业可持续发展。因此,项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

2.1 社会影响分析

青岛农业大学是一所农业学科优势突出,行业特色鲜明,是教育部本科教学工作水平评估优秀学校,是山东省“高水平大学”“高水平学科”建设单位,被评为“山东特色名校工程”重点建设大学。本项目的建设符合国家及省教育发展规划,能够提高学校的基础设施条件,提升学校影响力,对促进社会稳定和经济发展均具有重要意义。

2.2 互适性分析

2.2.1 主管部门的大力支持

学校由山东省教育厅领导,主管部门在学校改革发展、基础及学科建设、经费投入、发展政策上给予了更多关注和支持。

2.2.2 学校的高度重视

本项目的建设,有利于当地教育事业的发展,能够完善学校的住宿环境,改善学校的办学条件,促进学校教育事业的发展,更好地为社会发展和经济建设服务,将带来良好的社会效益和

经济效益。

3、项目实施的收益性

学生公寓建成后，按照学校规定的住宿收费标准收取住宿费，为项目提供稳定的现金流。

学生公寓作为学校的固定资产，其价值随着校园的发展和周边环境的改善而逐步提升，具有一定的资产增值潜力，为学校未来的发展提供资产支持

4、项目投资合规性

本项目可行性研究报告经过评审后已经省发改委批准，学校自筹资金部分已经落实，筹资合规。

5、项目成熟度

基本条件及前期工作进展：本项目建设位置为青岛农业大学城阳校区校园内，城阳校区土地已取得土地产权证，建设用地有保障；用地范围内目前为篮球场，场地平整，不存在地上建筑物、附着物，地下无供电、供水管线，场地条件比较完善；项目周边水电暖及网络设施完善，具备临时使用和正式接入条件；项目规划已与青岛市自然资源和规划局城阳分局进行了初步沟通，并出具了《关于城阳校区新建学生公寓项目规划选址的复函》，原则上同意项目建设规划；项目已完成可行性研究报告编制，可研报告已获得省发改委正式批复，项目勘察测绘和设计招标工作正在实施过程中，各项前期工作进展顺利。

技术方案成熟:学生公寓的设计采用先进的设计理念和技术标准,充分考虑了学生的使用需求和校园的整体风格,建筑结构安全可靠,施工技术成熟可行,能够确保项目的顺利实施和质量达标。

运营管理方案完善:学校已制定了详细的学生公寓运营方案,明确了管理机构、人员配备、服务标准、收费标准等内容,能够保障项目建成后的高效运营和可持续发展。

从项目基本条件、前期准备及相关方案综合评价,本项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金计划采用地方专项债和自有资金的形式,目前专项债对高校学生公寓建设项目支持力度较大,有政策支持的情况下专项债券资金将按照项目实施进度分批次发行和拨付,学校自筹资金已列入学校年度预算安排,确保项目资金的及时、足额供应,保障项目建设顺利推进。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 运营收入预测

该项目预期产生的现金流入主要来源于住宿费、学费。本项目共建设学生公寓 910 间能够容纳学生 3620 人,以 3620 人作为 22 号、23 号学生公寓的基础值。

1.1 住宿费现金流入

住宿费收入:根据《山东省高等学校住宿费收费管理办法》(鲁发改成本〔2022〕734号)和青岛农业大学2023-2024住宿费收费公示表,本项目住宿费收入按1,100.00元/生·学年,则年住宿费收入为398.20万元/年。

1.2 学费现金流入:

以3620人作为22号、23号学生公寓的基础值,根据山东省《关于规范完善高校学费收费政策的通知》(鲁发改价格〔2023〕559号)文件和青岛农业大学2023-2024住宿费收费公示表,研究生学费为8000-15000元/生·学年,考虑不同专业学生入住,本项目生均学费收入按1300元/生·学年测算,则年学费收入为4706.00万元/年。

项目经营期收入合计148021.80万元。

(2) 运营成本预测

项目成本费用主要包括水费、电费、取暖费、物业费、日常维护费及教学支出等。具体测算依据如下:

2.1 水费

水费支出按学校以往用水标准和用水量测算,为3.7元/立方米,年用水量为100477立方米。水费支出=100477*3.7立方米=37.18万元/年。

2.2 电费

电费支出为0.54元/kW·h,年用电量为167.81万度。电

费支出=167.81*0.54=90.62 万元。

2.3 取暖费

取暖费支出按学校以往取暖标准测算，按照 82.66 元/GJ 测算，22 号、23 号学生公寓取暖量 6796.169 GJ。年取暖费=6796.169*82.66=56.18 万元。

2.4 物业费

物业费收入按照学校以往收费标准，按照 20.5 元/m²·年测算，年物业费=40700*20.5=81.40 万元/年。

2.5 日常维护费

按照水电暖支出的 5%进行估算，年支出 9.2 万元/年。

2.6 教学日常运行支出

教学日常运行支出按当年学费收入的 55%计入本项目成本，即 2588.3 万元/年。

项目经营期运营成本合计 83082.23 万元。

(3) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 20640 万元，假设年利率 3.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目收入主要是服务学生的全部学费及住宿费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对学费及住宿费收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于

资金平衡的项目的息前净现金流量为 64,939.57 万元，融资本息合计为 42,312.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 倍，本项目覆盖倍数合理。

8、债券资金需求合理性

（1）债券资金用途明确：专项债券资金将专项用于学生公寓建设项目的建筑工程、设备购置及安装等工程费用支出，不用于其他无关项目，确保债券资金专款专用。

（2）债券规模与项目需求匹配：根据项目投资估算和资金来源计划，共计申请专项债券资金 20640 万元，其中 2025 年申请 5600 万元，2026 年申请 15040 万元，占项目总投资的合理比例，能够满足项目建设的资金需求，同时避免过度融资和资金闲置浪费，确保债券资金的有效利用。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划安排：项目计划通过学生公寓的运营收入、学校财政补贴等方式偿还专项债券本息。根据项目收益预测和债券发行计划，制定了详细的偿债计划，确保债券本息按时足额偿还。

偿债能力分析：项目运营期内预计可实现的收入能够覆盖债券本息支出，同时学校作为项目实施主体，具有较强的财政实力和偿债能力，能够为债券偿还提供有力保障。

偿债风险点及应对措施：主要偿债风险点包括学生入住率

不足、住宿收费标准调整受限、运营成本超支等。为应对这些风险，学校将加强招生宣传，确保学生入住率达到预期水平；积极争取物价部门支持，合理调整住宿收费标准；加强成本控制，优化运营管理流程，降低运营成本；同时建立风险预警机制，及时发现和化解潜在风险，确保项目偿债计划的顺利实施。

10、绩效目标合理性

绩效目标设定：项目绩效目标主要包括学生公寓建设质量达标、学生入住满意度、项目运营期内债券本息按时足额偿还等，这些绩效目标符合项目实际情况和发展需求，具有明确性、可衡量性和可实现性。

绩效指标细化：为确保绩效目标的实现，进一步细化了相关绩效指标，如建筑工程质量验收合格率、学生公寓设施完好率、运营成本控制率、偿债覆盖率等，通过定期对绩效指标进行监测和评估，及时发现问题并采取措施加以改进，保障项目绩效目标的顺利完成。

（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 64,939.57 万元，融资本息合计为 42,312.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.53，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、申请专项债券方式完成资金筹措，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。