关于《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目》的

法律意见书

瀛法意字（2024）第 1655 号

四川瀛领禾石律师事务所

二〇二四年八月

关于《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目》的法律意见书

致：

甘眉工业园区管理委员会

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川瀛领禾石律师事务所作为甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一部分　引言 1
一、释义 1
二、律师应声明的事项 1
第二部分　正文 4
一、项目相关主体资格 4
（一）业主单位的主体资格 4
（二）实施机构的主体资格 4
二、项目概况和审批情况 5
（一）项目概况 5
（二）审批情况 5
三、项目效益 6
（一）公益效益 6
（二）经济效益 6
（三）社会效益 8
四、项目融资与收益平衡 9
无、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 10
六、中介服务机构 10
（一）会计师事务所 10
（二）律师事务所 11
七、结论 11

第一部分　引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

本期债券	指	甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券
项目	指	甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
本所	指	四川瀛领禾石律师事务所
同济会计师事务所	指	四川同济会计师事务所有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《实施方案》	指	《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
《财评报告》	指	《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》
本法律意见书	指	《四川瀛领禾石律师事务所关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项

目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《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）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、专项评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分　正文

一、项目相关主体资格

项目业主：眉山甘眉建设发展有限公司

实施机构：甘眉工业园区管理委员会

（一）业主单位的主体资格

名称：眉山甘眉建设发展有限公司

统一社会信用代码：91511400692297481W

地址：四川省眉山市东坡区甘眉工业园区

法定代表人：黄培

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

登记机关：眉山市市场监督管理局

（二）实施机构的主体资格

名称：甘眉工业园区管理委员会

统一社会信用代码：1151170079396577 62

地址：四川省眉山市东坡区修文镇铝城村 1 组

登记管理部门名称：眉山市事业单位登记管理局

机构性质：机关

本所律师认为，甘眉工业园区管理委员会作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。眉山甘眉建设发展有限公司为依法设立的具有独立法人资格的企业单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。

二、项目概况和审批情况

（一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及实施机构提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况及取得行政审批等情况如下：

项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目

项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房

项目建设工期：36 个月

项目类型：新建

项目建设内容：项目占地 90 亩，总建筑面积 24.3 万平方米，其中地上建筑面积 22.8 万平方米，地下建筑面积 1.5 万平方米。

（二）审批情况

1.关于项目立项的情况

本项目已取得《眉山市发展和改革委员会关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（眉市发改政务审批〔2023〕120 号）。

2.关于用地手续的情况

本项目已取得眉山市规划和自然资源局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 511401-2023-00042 号）。

3.关于环评手续的情况

本项目已取得甘眉工业园区管理委员会生态环境局出具的《关于项目

环境影响评价手续办理情况的说明》，文件载明“按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定及环评管理相关要求，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》未做规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理无须办理环评相关手续”。

4.关于项目资本金的情况

《关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目专项债资本金落实情况的说明》载明：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目总投资98000.00万元，其中项目资本金62000.00万元，拟发行专项债融资36000.00万元。本项目资本金全部来自于业主自筹资金，将按照项目进度及时到位。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

（一）公益效益

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、

水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

近年来，从国家到地方，住房保障问题备受关注，发展日新月异，其中《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确保障性租赁住房的重要性和优先发展方向。保障性租赁住房的发展将有利于缓解新市民、青年人等群体的住房需求，促进城市社会稳定和经济发展。

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目是一项符合国家发展战略和政策导向的重大公益性项目，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进城市和产业发展，提升居民生活质量。该项目属于保障性安居工程-保障性租赁住房的投向领域，建成后租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具有明显的公益性。

该项目建成后将有效改善甘眉园区人居环境，为城市经济增长提供新动能。项目建设过程中不仅能提升居民生活质量、提供大量岗位需求，建成后还能解决新市民、青年人群体的住房问题、为居民生产生活做好保障。同时项目的建设有利于城市品位提升、有利于城市和产业发展，能大力优化投资营商及城市建设招商引资环境，为城市未来发展注入新的活力。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

（二）经济效益

本项目属于民生项目，项目经济效益体现在带动创造大量的就业岗位，项目能扩大内需，为社会提供就业机会，推动区域经济发展。

本项目建设规模较大、建设投资较高，项目的建设也极大提升了片区整体形象，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，可以扩大内需、拉动地方经济，有利于其他行业的联动发展、保持经济平稳较快发展，同时也是实施眉山市远期规划的重要基础。

本项目的建设，将加大眉山市基础设施建设的投入，在项目建设期间，建设所用的绝大部分建筑材料、劳动力将由地方供应，可为当地建筑业提供一个不小的市场，由于对建筑材料和生活需求的增加，必将带动相关产业的发展，为社会创造更多的就业机会，推动区域经济的发展。

在项目运营期间，建设项目可刺激项目所在地对餐饮、住宿、旅游等产业的需求，促进该地区第三产业发展，同时项目的运营需要大量的相关产业服务人员，可以提供更多的就业岗位。因此，项目的建设与运营将对地方经济发展起到很好的直接和间接促进作用。

（三）社会效益

本项目的建成能够进一步促进眉山市发展，项目的建设符合当前国家相关产业政策的要求，对于推进区域经济发展，推进区域产业功能调整具有积极的推动作用。

1、可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。

2、本项目建成运营后，可吸纳一定数量的就业人员，对于转移农村剩余劳动力，促进城镇居民就业和再就业，维护社会稳定，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。

3、本项目不会引发当地民族矛盾、宗教纠纷、影响当地社会的安定。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，项目资本金62000.00万元，占总投资的63.27%，并根据项目建设实际情况计划分批次投入；拟发行政府专项债券总额为36000.00万元（约占总投资的36.73%）。其中：第1年申请发行专项债10000.00万元，第2年申请发行专项债券12000.00万元，第3年申请发行专项债券14000.00万元。发行债券期限为30年，债券利率按3.20%测算，发行费用为面值的1‰。

根据四川同济会计师事务所有限公司针对本次专项债券项目出具的《财评报告》，本项目在预测期内可实现用于专项债还本付息的息前净现金流89382.17万元，政府专项债券到期本息合计70560.00万元，本项目收益覆盖倍数为1.27倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1.从自然环境和施工条件、施工方的风险因素、设计单位的风险因素、供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故等方面分析了影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施；2.从经营风险、市场风险、财务风险方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；3.从投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险分析影响融资平衡结果的风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及实施机构对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性质。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

四川同济会计师事务所有限公司现持有成都市武侯区行政审批局于2023年04月20日核发的统一社会信用代码为91510000795832512 8的《营业执照》、四川省财政厅于2023年8月24日核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：51010186）。

出具《财评报告》的注册会计师孙高翔，执业证书编号：510102180011；注册会计师杨丽平，执业证书编号：510100981323。

本所律师认为，为本项目出具《财评报告》的会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资

质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

本所现持有四川省司法厅颁发的注册号（编号）为315100005676136760的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师谢富锐，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101202211417511。经办律师李品怀，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为15101200510191467。

本所律师认为，四川瀛领禾石律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）甘眉工业园区管理委员会作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目实施机构的主体资格。眉山甘眉建设发展有限公司为依法设立的具有独立法人资格的企业单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及实施机构正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文。）

四川瀛领禾石律师事务所

经办律师：

经办律师：

2024 年 8 月 22 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31510000567613676Q

四川瀛领禾石　　律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：　四川省司法厅

发证日期：　2018 年 03 月 28 日

执业机构 四[illegible]律师事务所 已变更



执业证类别 专职律师

执业证号 15101200510191467

法律职业资格
或律师资格证号 A20015108220740

持证人 [illegible]

性　别 男

发证机关 四川省司法厅

身份证号 [illegible]

发证日期 2018 年 05 月 08 日

备　注

异动登记 2020 年 8月 1日
加入四川之源律师事务所

2020 年度 考核 合格

四川省成都市律师事务所

律师年检

注意事项

一、本证应当加盖发证机关印章、钢印，并应当加盖律师年度考核备案专用章（首次发证之日至首次年度检查考核完成前除外）。

二、持证人应当依法使用本证并予以妥善保管，不得伪造、变造、涂改、转让、抵押、出借和损毁。如有遗失，应当立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。持证人申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

三、持证人受到停止执业处罚的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并于处罚期满时发还。持证人受到吊销律师执业证处罚或者因其他原因终止执业的，由所在地县（区）司法行政机关收回律师执业证，并交原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

四、了解律师详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 10931932

执业机构 四川瀛领禾石律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 15101202211417511

法律职业资格或律师资格证号 A20195101313926

发证机关 四川省司法厅 行政许可专用章 (01)

发证日期 2022 年 04 月 26 日



持证人 谢富锐

性别 女

身份证号 510131199712210024

律师年度考核备案

考核年度	二〇二一年度
考核结果	
备案机关	
备案日期	2021年5月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	专用章
备案日期	2022年5月-2023年5月

关于《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目》的

法律意见书
工作底稿

瀛法意字（2024）第 1655 号

四川瀛领禾石律师事务所

二〇二四年八月

四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司
Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd
地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706
联系电话：028-87773337

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川同济会计师事务所有限公司

二〇二四年八月

目 录

注册会计师声明 2

一、 市县级行业专项规划 5

（一） 地区基本情况 5

（二） 项目相关规划 6

二、 项目概述 7

（一） 参与主体 7

（二） 项目基本情况 8

三、 经济社会效益分析 10

（一） 经济效益 10

（二） 社会效益 11

四、 评价基础与假设 11

（一） 编制原则 11

（二） 编制依据 12

五、 评价要素 13

（一） 投资估算与资金筹措 14

（二） 项目收入与成本费用估算 15

（三） 资金测算平衡情况 23

（四） 项目偿付能力分析 23

（五） 敏感性分析 24

六、 评价结论 24

注册会计师声明

我们对甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2.假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

3.在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；

4.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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司
Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd
地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706
联系电话：028-87773337

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价咨询报告

川同济会咨[2024]第 - 号

甘眉工业园区管理委员会：

我们接受委托，对拟发行的甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收

益与未来现金流预测表是甘眉工业园区管理委员会的责任。

我们对甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1．本项目专项收入可偿债净现金流为 89382.17 万元，专项债券到期本息合计 70560.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.27 倍；

2．我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司
Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd
地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706
联系电话：028-87773337

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）地区基本情况

（1）眉山市社会发展现状

眉山市，别名眉州、齐通，四川省辖地级市，地处成都平原西南部，总体地势西高东低，南高北低，属于亚热带湿润季风气候区，总面积 7140 平方千米。

（2）遂宁市经济发展现状

2023 年，眉山市地区生产总值 1737.00 亿元，增长 6.2%。其中，第一产业增加值 243.28 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 680.40 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 813.32 亿元，增长 7.3%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.7%、36.6%、52.7%，分别拉动 GDP 增长 0.7、2.3、3.3 个百分点，三次产业结构调整为 14.0：39.2：46.8。人均地区生产总值 58722 元，增长 6.3%。

（二）项目相关规划

（1）国家相关政策及规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021－2025年）规划纲要》要求完善住房市场体系和住房保障体系：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、居住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋新建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

（2）四川省相关政策及规划

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》进一步提出健全住房保障体系：建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新

市民为主的常住人口阶段性住房困难。实施保障标准动态调整和进入退出审核监管，规范发展公租房。完善长租房政策，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。促进房地产市场平稳健康发展，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实施“一城一策”，落实城市主体责任，完善住房市场体系。构建“人、地、房”联动调节机制，保障住宅用地供应。优化不同类型城市住房供应结构，提高成都市公租房、共有产权房和租赁住房占比。培育和发展住房租赁市场，健全租赁服务体系，规范交易服务管理。鼓励房地产开发企业转型发展。

（3）眉山市相关政策及规划

《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》：坚持“房住不炒”定位，租购并举、因城施策，有效增加保障性住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。鼓励存量低效商办项目改造，深入推进集体土地租赁住房试点，持续规范和发展住房租赁市场，降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，推动土地供应向租赁住房建设倾斜。优化住房供应空间布局，促进职住平衡。发挥业委会（物管会）和物业行业协会作用，开展物业管理突出问题专项治理，着力提高物业服务水平。鼓励用市场化手段破解老旧小区、失管弃管小区物管难题，推动物业服务市场健康发展。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：甘眉工业园区管理委员会

项目业主：眉山甘眉建设发展有限公司

（二）项目基本情况

1.项目基本信息

项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目；

项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房；

项目区位：甘眉工业园区内；

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

2.项目建设内容及产出

项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

3.项目实施计划

本项目建设工期为36个月。

4.运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作由项目业主单位（眉山甘眉建设发展有限公司）全权负责，项目运营工作由业主单位（眉山甘眉建设发展有限公司）负责，项目实施机构（甘眉工业园区管理委员会）对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目运营与组织管理原则为：

运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”

的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

项目运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5.项目公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

近年来，从国家到地方，住房保障问题备受关注，发展日新月异，其中《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确保障性租赁住房的重要性和优先发展方向。保障性租赁住房的发展将有利于缓解新市民、青年人等群体的住房需求，促进城市社会稳定和经济发展。

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目是一项符合国家发展战略和政策导向的重大公益性项目，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进城市和产业发展，提升居民生活质量。该项目属于

保障性安居工程-保障性租赁住房的投向领域，建成后租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具有明显的公益性。

该项目建成后将有效改善甘眉园区人居环境，为城市经济增长提供新动能。项目建设过程中不仅能提升居民生活质量、提供大量岗位需求，建成后还能解决新市民、青年人群体的住房问题、为居民生产生活做好保障。同时项目的建设有利于城市品位提升、有利于城市和产业发展，能大力优化投资营商及城市建设招商引资环境，为城市未来发展注入新的活力。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目属于民生项目，项目经济效益体现在带动创造大量的就业岗位，项目能扩大内需，为社会提供就业机会，推动区域经济发展。

本项目建设规模较大、建设投资较高，项目的建设也极大提升了片区整体形象，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，可以扩大内需、拉动地方经济，有利于其他行业的联动发展、保持经济平稳较快发展，同时也是实施眉山市远期规划的重要基础。

本项目的建设，将加大眉山市基础设施建设的投入，在项目建设期间，建设所用的绝大部分建筑材料、劳动力将由地方供应，可为当地建筑业提供一个不小的市场，由于对建筑材料和生活需求的增加，必将带动相关产业的发展，为社会创造更多的就业机会，推动区域经济的发展。

在项目运营期间，建设项目可刺激项目所在地对餐饮、住宿、旅游等产业的需求，促进该地区第三产业发展，同时项目的运营需要大量的相关产业服务人员，可以提供更多的就业岗位。因此，项目的建设与运营将对地方经济发展起到很好的直接和间接促进作用。

（二）社会效益

本项目的建成能够进一步促进眉山市发展，项目的建设符合当前国家相关产业政策的要求，对于推进区域经济发展，推进区域产业功能调整具有积极的推动作用。

1、可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。

2、本项目建成运营后，可吸纳一定数量的就业人员，对于转移农村剩余劳动力，促进城镇居民就业和再就业，维护社会稳定，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。

3、本项目不会引发当地民族矛盾、宗教纠纷、影响当地社会的安定。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济

社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的设计资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号文）；

《建筑工程投资估算编制办法》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2020〕315 号）；

《四川省建设工程工程量清单计价规范》实施办法；

《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；

《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

《建筑工程投资估算指标》；

建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号估算；

工程设计费：按照发改价格〔2015〕299 号文件，参照计价格〔2002〕10 号文计算；

工程勘察费：按照发改价格〔2015〕299 号文件，参照计价格〔2002〕10 号文计算，按工程费用的 0.8%；

工程建设监理费：发改价格[2007]670 号

招标代理服务费：结合发改价格[2015]299 号，计价格[2002]1980 号；

可研报告编制与评审费：前期工作咨询费按计价格[1999]1283 号计取；

环境影响评价费：参照计价格[2002]125 号计取；

工程造价咨询服务收费：参照川价发〔2008〕141 号计取；

施工图审查费：按计费文件计取，每平方米 1.5 到 1.8 元。

工程保险费：按工程费的 0.3%计取；

工程检测费：按工程费的 0.6%计取；

水土保持方案编制费：参照水保监[2005]22 号；

场地准备及临时设施费：按工程费的 0.5%计取；

征地拆迁安置补偿及土地等费用：按照 15000.00 万元暂估；

预备费：按（工程费用+工程建设其他费用－征地拆迁费）的 5%计取。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对甘眉工业园保障性租赁住房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目投资总额为98000.00万元,静态总投资为95788.00万元；其中：工程费用71859.00万元，工程建设其他费用19878.07万元，预备费用4050.93万元。专项债券建设期利2176.00万元，债券发行费用36.00万元。详见下表：

投资汇总表（单位：万元）

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	95788.00	97.74%
1	工程建设投资	71859.00	73.33%
2	工程建设其他费用	19878.07	20.28%
3	预备费用	4050.93	4.13%
二	动态总投资	98000.00	100.00%
加：	建设期利息	2176.00	2.22%
	债券发行费用	36.00	0.04%
三	资金筹措	98000.00	100.00%
1	项目资本金	62000.00	63.27%
2	专项债券	36000.00	36.73%

2.项目资金筹措

（1）本项目资本金来源

本项目资本金来源于企业自筹资金。项目资本金62000.00万元（占总投资的比例为63.27%），根据项目建设实际情况按计划分批次投入。

（2）融资来源

本项目拟发行政府专项债券总额为36000.00万元，占总投资的36.73%。其中：第1年拟申请发行专项债券额度为10000.00万元，第2年拟申请发行专项债券额度为12000.00万元，第3年拟申请发行专项债券额度为14000.00万元。发行债券期限为30年，债券利率

按3.20%测算，发行费为面值的1‰。

项目具体的资金使用、筹措计划详见下表：

资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项　目	合计	占总投资比重	建设期		
				第1年	第2年	第3年
1	**资金使用**	**98000.00**	**100.00%**	**33000.00**	**32000.00**	**33000.00**
1.1	建设投资	95788.00	97.74%	32670.00	31284.00	31834.00
1.2	建设期专项债券利息	2176.00	2.22%	320.00	704.00	1152.00
1.3	债券发行费用	36.00	0.04%	10.00	12.00	14.00
2	**资金筹措**	**98000.00**	**100.00%**	**33000.00**	**32000.00**	**33000.00**
2.1	业主自筹	62000.00	63.27%	23000.00	20000.00	19000.00
2.2	专项债券	36000.00	36.73%	10000.00	12000.00	14000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1.项目收入

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451号）规定：立足保障和改善民生，适应新型城镇化建设发展需要，有序推进公共租赁住房和廉租住房统一规划建设、统一准入分配、统一租赁管理，建立统一规范的公共租赁住房制度。坚持分层实施，梯度保障，优先满足低收入住房困难家庭的需求。促进农民工住房保障制度化，推进城镇常住人口住房保障全覆盖。廉租住房项目分配入住后，统一纳入公共租赁住房租赁管理。全省统一使用住房城乡建设厅和省工商行政管理局联合制订颁布的公共租赁住房合同

示范文本。原已签订的廉租住房租赁合同在租赁期内可继续使用，期满变更或续签的，适用公共租赁住房租赁合同。

地方债券资金安排向保障性安居工程（含公共租赁住房）建设倾斜。创新融资机制，积极争取发行企业债券和住房公积金贷款，落实民间资本参与公共租赁住房建设的各项支持政策。

本项目实施后，收入来源主要为保障性住房租赁收入、配套商业服务房租赁收入、物业收入、临时停车费收入、停车位月租收入。

收入主要参考依据：

①眉山市主城区机动车停放服务收费标准；

②有关线上平台的眉山市甘眉园区同区域的东坡区房屋租赁价格、车位月租价格信息等；

③项目立项文件、可研报告等规划说明文件。

所以本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的。

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

①保障性住房租赁收入

计算公式：

保障性住房租赁收入=出租面积（㎡）×出租单价（元/㎡/月）×出租率（%）

出租面积（㎡）：根据项目立项文件及项目详细可知，本项目地上建筑面积22.8万平方米，其中建设保障性租赁住房210000㎡，预计将全部用于出租，因此本项目保障性住房租赁出租面积按 210000㎡计算。

出租单价（元/㎡/月）：根据《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政 关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451号）指导意见：“保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，可适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。原则上租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定，具体租金标准和租金动态调整机制由城市人民政府按照保基本原则合理确定”。

根据《眉山市公共租赁住房管理办法》等文件规定：“公共租赁住房最高租金标准不高于当地同地段普通商品住房市场租金的80%，保障对象分类分档确定相应租金价格”。

根据相关线上平台显示眉山市东坡区租房价格信息，眉山市东坡区租房价格约为26.36至36.25元/㎡/月区间，出于审慎性考虑，本项目出租单价按15.47元/㎡/月计算。根据四川省住房和城乡建设厅公布的成都租赁要求“各区可根据实际提高租金优惠比例，租金年涨幅不超过5%”，考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，本项目租金考虑每3年增长5%。

出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，经过综合考虑，本项目第1年出租率按75%计算，运营期内逐年增长，直到达到90%后不再增长。

②配套商业服务房租赁收入

配套商业服务房租赁收入=出租面积（㎡）×出租单价（元/㎡/月）×出租率（%）。

出租面积（㎡）：根据项目立项文件及项目详细可知，本项目地上建筑面积22.8万平方米，其中配套商业服务房10000㎡，预计将

全部用于出租，因此本项目配套商业服务房出租面积按 10000 ㎡计算。

出租单价（元/㎡/月）：本项目建设后投入使用的配套商业服务房，主要用于便民服务商业运营，其用途与参考依据一致，参考依据为眉山市甘眉园区同区域的东坡区商铺商铺，人流量较大。根据网络平台公布的眉山市东坡区及周边商铺出租信息，日租金在 1.67 元/㎡/天—2.6 元/㎡/天区间内，即 50.10 元/m2/月-78.00 元/m2/月。本着谨慎性与公益性原则，配套商业服务房出租价格参考当地商铺出租市场价格下浮按 42 元/㎡/月计算。考虑未来眉山市甘眉园区经济发展与物价水平提高，出租单价每 3 年增长 5%。

出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，经过综合考虑，本项目第 1 年出租率按 70%计算，运营期内逐年增长，直到达到 80%后不再增长。

③物业收入

计算公式：物业收入（万元）=住房面积（㎡）×物业费标准（元/㎡/月）

住房面积（㎡）：根据项目立项文件建设内容得知，本项目共建设保障性租赁住房 210000 ㎡。因运营期出租率与市场及运营能力有关，本项目物业费收取基数应按当年实际出租面积计算。

物业费标准（元/㎡/月）：根据眉山市甘眉园区同区域东坡区住房前期物业服务收费政府指导价收费文件显示，本项目物业费参照三级标准收取，适用电梯房标准、可浮动范围在±30%内。本项目按照+20%浮动比例收取，处于规定价格浮动范围内。因此，本项目物业费保守按照 0.8 元/㎡/月计取，考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，本项目物业费增长率每 3 年增长 5%。

④临时停车费收入

计算公式：临时停车费收入=停车位数量（个）×停车费单价（元/辆/次）×停车位日周转率（次/天）×车位使用率(%)

停车位数量（个）：根据项目立项文件建设内容得知，项目地下建筑面积 1.5 万平方米，根据可研报告和相关停车场建设标准预计可建成停车位 420 个，其中 120 个车位用于临停。因此本项目可用于计算临停收费的停车位共计 120 个。

停车费单价（元/辆/次）：根据眉山市主城区机动车停放服务收费标准可知，同类停车单价 3.00 元起收，本项目停车费单价按 3 元/辆/次标准计取，考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，停车单价每 3 年增长 5%。

停车位日周转率（次/天）：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，本项目第 1 年日周转次数按 2 次/天计算，运营期不再增长。

车位使用率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，本项目第 1 年车位使用率按 65%计算，运营期内逐年增长，直到达到 85%后不再增长。

⑤停车位月租收入

计算公式：停车位月租收入（万元）=停车位数量（个）×停车位月租单价（元/个/月）×车位出租率

停车位数量（个）：根据项目立项文件及项目详细可知，本项目地下建筑面积 1.5 万平方米，可建成停车位 420 个，其中 300 个车位用于月租。因此本项目可用于计算月租收费的停车位共计 300 个。

停车位月租单价（元/个/月）：根据相关线上平台显示的项目地车位月租价格可知，停车位月租单价大约处在 160 元/月～220 元/月之间。本项目保守考虑，第 1 年按照 160 元/个/月的标准对停车位月租收入进行测算，考虑到通货膨胀及未来经济发展，月租单价每 3 年增长 5%。

车位出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，本项目第 1 年车位使用率按 65%计算，运营期内逐年增长，直到达到 85%后不再增长。

综上所述，本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：149365.21 万元。

项目收入详细情况见附表 1“项目收入测算表”。

2.项目成本费用估算

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用以及相关税费。

（1）经营成本

项目营业成本包括人员工资及福利费、燃料及动力费、管理费用、维修费。

1）人员工资及福利费

本项目劳动定员主要为管理人员及普通工作人员，经有关专业测算，根据当地同类行业实际情况，结合本项目的实际情况，本项目保守估计需要人员 35 人，其中：管理人员 5 名，预估年人均工资及福利费 6.0 万元/年；普通工作人员 30 名，预估年人均工资及福利费 5.0 万元/年。根据近几年薪酬上涨的趋势，运营期第二年开始人员工资及福利费保守按照每 3 年 5%的增长率进行测算。

2）燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目运营期间水电的消耗。参考行业平均水平，本项目预估运营期间外购燃料及动力费按照总收入的 2%计取。

3）管理费用

管理费包括管理人员经费、日常运维，后续设备管理等，本项目管理费运营期内按人员工资及福利的 10%计取。

4）维修费

维修费按照固定资产折旧费的 5%计算。

5）外购原材料费

项目外购原材料费用主要包括项目运营期间的材料消耗及采购费用，本项目外购原材料费用按照物业收入的 3%及其他类型收入的 1%计取。

（2）固定资产折旧费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1—预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照按照工程费作为折旧基数，折旧年限为 30 年，残值率为 5%。

（3）无形资产摊销费

本项目无形资产采用直线法摊销，摊销年限为 30 年，不考虑残值。

（4）财务费用

项目运营期内债券利息“费用化”部分，债券年利率按 3.2%计取。

（5）相关税费

根据项目实际情况项目，应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、

教育费附加、地方教育附加及房产税等。

①增值税：增值税=销项税-进项税

进项税：根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程费用、基本预备费的9%，工程建设其他费用（不含土地费用）的6%，外购燃料动力和外购原材料费的13%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为8017.20万元。

销项税：《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（住房城乡建设部公告2021年第24号文）保障性住房租赁收入增值税税率按简易计税 1.5%征收，简易计征税额为：1859.26万元；物业费增值税税率为6%，配套商业服务房租赁、临时停车费、停车位月租费增值税税率为9%，销项税税额为1776.03万元。

项目在运营期内产生的增值税销项税额为1776.03万元，小于可抵扣金额8017.20万元，故项目在运营期内应缴增值税税额为1859.26万元（即简易征税部分）。

城市维护建设税税率为7%，教育费附加费率为3%，地方教育费附加费率为2%。

房产税：配套商业服务房增值税按12%的税率征收房产税，保障性住房租赁根据《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（住房城乡建设部公告2021年第24号文）规定，企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为136281.37万元。

成本情况详见附表2“成本费用测算表”。

3.本项目损益状况

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》可知，企业所得税为25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为149365.21万元，总成本预计136281.37万元，累计净利润为8891.66万元，本项目净现金流量累计89382.17万元，收益覆盖倍数1.27倍。

项目损益详情见附表3“项目损益表”。

（三）资金测算平衡情况

1.债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.2%利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息34560.00万元，其中：专项债券建设期利息2176.00万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用32384.00万元。

项目还本付息详情见附表4“还本付息测算表”。

2.项目资金平衡情况

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余49189.99万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

项目资金平衡详情见附表5：“资金平衡测算表”。

（四）项目偿付能力分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余49189.99万元，项目在预测期内可实现净现金流89382.17万元，政府专项债

券到期本息合计 70560.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.27 倍。期间不存在资金缺口。期间不存在资金缺口。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存继期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价(价格)变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，结果如下：

敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）：	89382.17	84913.07	80443.96
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.27	1.20	1.14

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期												
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	**保障性住房租赁收入**	125810.07	2923.83	3118.75	3313.67	3684.03	3684.03	3684.03	3868.23	3868.23	3868.23	4061.64	4061.64	4061.64	4264.72	4264.72
	出租面积（㎡）		210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00
	出租单价（元/㎡/月）		15.47	15.47	15.47	16.24	16.24	16.24	17.06	17.06	17.06	17.91	17.91	17.91	18.80	18.80
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**配套商业服务房租赁收入**	14513.12	352.80	378.00	403.20	423.36	423.36	423.36	444.53	444.53	444.53	466.75	466.75	466.75	490.09	490.09
	出租面积（㎡）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租单价（元/㎡/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**物业收入**	6504.45	151.20	161.28	171.36	190.51	190.51	190.51	200.04	200.04	200.04	210.04	210.04	210.04	220.54	220.54
	住房面积（㎡）		157500.00	168000.00	178500.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00
	物业费标准（元/㎡/月）		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97
3	**临时停车费收入**	795.04	17.08	18.40	19.71	22.08	23.45	23.45	24.63	24.63	24.63	25.86	25.86	25.86	27.15	27.15
	停车位数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/辆/次）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65
	周转率（次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位使用率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**停车位月租收入**	1742.54	37.44	40.32	43.20	48.38	51.41	51.41	53.98	53.98	53.98	56.68	56.68	56.68	59.51	59.51
	数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/个/月）		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22	185.22	194.48	194.48
	车位出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
项目总收入（万元）		149365.21	3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02	5062.02

续表：

序号	项目	运营期														
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
1	**保障性住房租赁收入**	**4264.72**	**4477.96**	**4477.96**	**4477.96**	**4701.85**	**4701.85**	**4701.85**	**4936.95**	**4936.95**	**4936.95**	**5193.91**	**5193.91**	**5193.91**	**5442.98**	**5442.98**
	出租面积（㎡）	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00
	出租单价（元/㎡/月）	18.80	19.74	19.74	19.74	20.73	20.73	20.73	21.77	21.77	21.77	22.86	22.86	22.86	24.00	24.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**配套商业服务房租赁收入**	**490.09**	**514.60**	**514.60**	**514.60**	**540.33**	**540.33**	**540.33**	**567.34**	**567.34**	**567.34**	**595.71**	**595.71**	**595.71**	**625.50**	**625.50**
	出租面积（㎡）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租单价（元/㎡/月）	51.05	53.60	53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05	62.05	62.05	65.16	65.16
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**物业收入**	**220.54**	**231.57**	**231.57**	**231.57**	**243.15**	**243.15**	**243.15**	**255.30**	**255.30**	**255.30**	**268.07**	**268.07**	**268.07**	**281.47**	**281.47**
	住房面积（㎡）	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00
	物业费标准（元/㎡/月）	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.13	1.13	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24
3	**临时停车费收入**	**27.15**	**28.51**	**28.51**	**28.51**	**29.94**	**29.94**	**29.94**	**31.43**	**31.43**	**31.43**	**33.00**	**33.00**	**33.00**	**34.65**	**34.65**
	停车位数量（个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/辆/次）	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	周转率（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**停车位月租收入**	**59.51**	**62.49**	**62.49**	**62.49**	**65.61**	**65.61**	**65.61**	**68.89**	**68.89**	**68.89**	**72.34**	**72.34**	**72.34**	**75.95**	**75.95**
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/个/月）	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42	214.42	225.14	225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21
	车位出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
项目总收入（万元）		**5062.02**	**5315.12**	**5315.12**	**5315.12**	**5580.87**	**5580.87**	**5580.87**	**5859.92**	**5859.92**	**5859.92**	**6163.03**	**6163.03**	**6163.03**	**6460.56**	**6460.56**

附表 2：　　成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期												
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
一	**经营成本**	**15186.77**	**444.27**	**451.50**	**458.74**	**477.58**	**477.71**	**477.71**	**490.58**	**490.58**	**490.58**	**503.97**	**503.97**	**503.97**	**517.90**	**517.90**
1	工资及福利费(万元/年)	5955.64	180.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59
2	外购原材料费	1623.74	37.85	40.39	42.94	47.49	47.54	47.54	49.91	49.91	49.91	52.41	52.41	52.41	55.03	55.03
3	燃料动力费	2987.30	69.65	74.33	79.02	87.37	87.46	87.46	91.83	91.83	91.83	96.42	96.42	96.42	101.24	101.24
4	维修保养费	4024.53	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78
5	管理费	595.56	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
二	**折旧摊销费**	**80490.52**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**
1	固定资产折旧	65990.52	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54
2	无形资产摊销	14500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
三	财务费用	32384.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
四	**相关税费**	**8220.08**	**194.53**	**207.69**	**220.84**	**242.78**	**242.78**	**242.78**	**254.92**	**254.92**	**254.92**	**267.66**	**267.66**	**267.66**	**281.05**	**281.05**
1	增值税	1859.26	43.21	46.09	48.97	54.44	54.44	54.44	57.17	57.17	57.17	60.02	60.02	60.02	63.03	63.03
2	城建税、教育费附加及地方教育附加	223.11	5.19	5.53	5.88	6.53	6.53	6.53	6.86	6.86	6.86	7.20	7.20	7.20	7.56	7.56
3	房产税	6137.71	146.14	156.06	165.99	181.80	181.80	181.80	190.89	190.89	190.89	200.44	200.44	200.44	210.46	210.46
合计		**136281.37**	**4566.34**	**4586.72**	**4607.11**	**4647.89**	**4648.02**	**4648.02**	**4673.03**	**4673.03**	**4673.03**	**4699.17**	**4699.17**	**4699.17**	**4726.48**	**4726.48**

续表：

序号	项目	运营期														
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
一	**经营成本**	**517.90**	**532.40**	**532.40**	**532.40**	**547.49**	**547.49**	**547.49**	**563.20**	**563.20**	**563.20**	**579.85**	**579.85**	**579.85**	**596.57**	**596.57**
1	工资及福利费(万元/年)	202.59	208.67	208.67	208.67	214.93	214.93	214.93	221.38	221.38	221.38	228.02	228.02	228.02	234.86	234.86
2	外购原材料费	55.03	57.78	57.78	57.78	60.67	60.67	60.67	63.71	63.71	63.71	66.99	66.99	66.99	70.24	70.24
3	燃料动力费	101.24	106.30	106.30	106.30	111.62	111.62	111.62	117.20	117.20	117.20	123.26	123.26	123.26	129.21	129.21
4	维修保养费	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78
5	管理费	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
二	**折旧摊销费**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**
1	固定资产折旧	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54
2	无形资产摊销	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
三	财务费用	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
四	**相关税费**	**281.05**	**295.10**	**295.10**	**295.10**	**309.85**	**309.85**	**309.85**	**310.35**	**310.35**	**310.35**	**331.50**	**331.50**	**331.50**	**358.70**	**358.70**
1	增值税	63.03	66.18	66.18	66.18	69.49	69.49	69.49	72.96	72.96	72.96	76.76	76.76	76.76	80.44	80.44
2	城建税、教育费附加及地方教育附加	7.56	7.94	7.94	7.94	8.34	8.34	8.34	8.76	8.76	8.76	9.21	9.21	9.21	9.65	9.65
3	房产税	210.46	220.98	220.98	220.98	232.03	232.03	232.03	228.63	228.63	228.63	245.54	245.54	245.54	268.60	268.60
合计		**4726.48**	**4755.03**	**4755.03**	**4755.03**	**4784.88**	**4784.88**	**4784.88**	**4801.08**	**4801.08**	**4801.08**	**4838.89**	**4838.89**	**4838.89**	**4562.80**	**4178.80**

附表 3：　　项目损益表（单位：万元）

序号	项目（专项债券）	合计	运营期												
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	项目总收入	149365.21	3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02	5062.02
2	总成本费用	136281.37	4566.34	4586.72	4607.11	4647.89	4648.02	4648.02	4673.03	4673.03	4673.03	4699.17	4699.17	4699.17	4726.48	4726.48
	折旧摊销费	80490.52	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54
	财务费用	32384.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
3	利润总额	13083.84	-1084.00	-869.98	-655.97	-279.53	-275.26	-275.26	-81.63	-81.63	-81.63	121.80	121.80	121.80	335.54	335.54
4	所得税	4192.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.45	30.45	30.45	83.88	83.88
5	净利润	8891.66	-1084.00	-869.98	-655.97	-279.53	-275.26	-275.26	-81.63	-81.63	-81.63	91.35	91.35	91.35	251.65	251.65
6	主要指标：															
7	息前税后利润NOPAT	41275.66	68.00	282.02	496.03	872.47	876.74	876.74	1070.37	1070.37	1070.37	1243.35	1243.35	1243.35	1403.65	1403.65
8	息前净现金流量	121766.17	2843.54	3057.56	3271.57	3648.00	3652.27	3652.27	3845.90	3845.90	3845.90	4018.89	4018.89	4018.89	4179.19	4179.19
9	净现金流量	89382.17	1691.54	1905.56	2119.57	2496.00	2500.27	2500.27	2693.90	2693.90	2693.90	2866.89	2866.89	2866.89	3027.19	3027.19

续表：

序号	项目（专项债券）	运营期														
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
1	项目总收入	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
2	总成本费用	4726.48	4755.03	4755.03	4755.03	4784.88	4784.88	4784.88	4801.08	4801.08	4801.08	4838.89	4838.89	4838.89	4562.80	4178.80
	折旧摊销费	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54
	财务费用	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
3	利润总额	335.54	560.09	560.09	560.09	796.00	796.00	796.00	1058.84	1058.84	1058.84	1324.15	1324.15	1324.15	1897.76	2281.76
4	所得税	83.88	140.02	140.02	140.02	199.00	199.00	199.00	264.71	264.71	264.71	331.04	331.04	331.04	474.44	570.44
5	净利润	251.65	420.06	420.06	420.06	597.00	597.00	597.00	794.13	794.13	794.13	993.11	993.11	993.11	1423.32	1711.32
6	主要指标：															
7	息前税后利润NOPAT	1403.65	1572.06	1572.06	1572.06	1749.00	1749.00	1749.00	1946.13	1946.13	1946.13	2145.11	2145.11	2145.11	2255.32	2159.32
8	息前净现金流量	4179.19	4347.60	4347.60	4347.60	4524.53	4524.53	4524.53	4721.67	4721.67	4721.67	4920.64	4920.64	4920.64	5030.86	4934.86
9	净现金流量	3027.19	3195.60	3195.60	3195.60	3372.53	3372.53	3372.53	3569.67	3569.67	3569.67	3768.64	3768.64	3768.64	4198.86	4486.86

附表 4：　　还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期			运营期													
			第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	期初尚未归还本金		0.00	10000.00	22000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
2	本期借款	36000.00	10000.00	12000.00	14000.00														
3	本期还本	36000.00																	
4	期末尚未归还本金		10000.00	22000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
5	本期付息	34560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
5.1	资本化	2176.00	320.00	704.00	1152.00														
5.2	费用化	32384.00				1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
6	还本付息	70560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
7	发行费用	36.00	10.00	12.00	14.00														

续表：

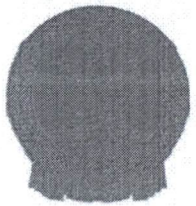
序号	发行专项债本息计算	运营期														
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
1	期初尚未归还本金	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	26000.00	14000.00
2	本期借款															
3	本期还本													10000.00	12000.00	14000.00
4	期末尚未归还本金	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	26000.00	14000.00	0.00
5	本期付息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
5.1	资本化															
5.2	费用化	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
6	还本付息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	11152.00	12832.00	14448.00
7	发行费用															

附表 5：　　资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
一	**经营活动产生的净现金流量**	**117573.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2843.54**	**3057.56**	**3271.57**	**3648.00**	**3652.27**	**3652.27**	**3845.90**	**3845.90**	**3845.90**	**3988.44**	**3988.44**	**3988.44**	**4095.30**
1	现金流入	149365.21				3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02
1.1	经营收入	149365.21				3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02
1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	31791.22				638.80	659.19	679.58	720.36	720.49	720.49	745.50	745.50	745.50	832.53	832.53	832.53	966.71
2.1	项目运营成本	27599.04				638.80	659.19	679.58	720.36	720.49	720.49	745.50	745.50	745.50	802.08	802.08	802.08	882.83
2.1.1	经营成本	15186.77				444.27	451.50	458.74	477.58	477.71	477.71	490.58	490.58	490.58	503.97	503.97	503.97	517.90
2.1.2	相关税费	8220.08				194.53	207.69	220.84	242.78	242.78	242.78	254.92	254.92	254.92	267.66	267.66	267.66	281.05
2.1.3	所得税	4192.19				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.45	30.45	30.45	83.88
二	**投资活动净现金流量**	**-95788.00**	**-32670.00**	**-31284.00**	**-31834.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00													
2	现金流出	95788.00	32670.00	31284.00	31834.00													
2.1	建设投资	95788.00	32670.00	31284.00	31834.00													
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00													
三	**筹措活动净现金流量**	**27404.00**	**32670.00**	**31284.00**	**31834.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**
1	现金流入	98000.00	33000.00	32000.00	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	62000.00	23000.00	20000.00	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	36000.00	10000.00	12000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	70596.00	330.00	716.00	1166.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
2.1	支付债券利息	34560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
2.2	支付债券发行费用	36.00	10.00	12.00	14.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	36000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	**现金流量总计**																	
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1691.54	3597.10	5716.66	8212.66	10712.94	13213.21	15907.11	18601.01	21294.92	24131.35	26967.79	29804.23
2	项目期内现金变动（一+二+三）	49189.99	0.00	0.00	0.00	1691.54	1905.56	2119.57	2496.00	2500.27	2500.27	2693.90	2693.90	2693.90	2836.44	2836.44	2836.44	2943.30
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	1691.54	3597.10	5716.66	8212.66	10712.94	13213.21	15907.11	18601.01	21294.92	24131.35	26967.79	29804.23	32747.53

续表：

序号	项目	运营期															
		第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
一	**经营活动产生的净现金流量**	**4095.30**	**4095.30**	**4207.58**	**4207.58**	**4207.58**	**4325.53**	**4325.53**	**4325.53**	**4456.96**	**4456.96**	**4456.96**	**4589.61**	**4589.61**	**4589.61**	**4556.42**	**4364.42**
1	现金流入	5062.02	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
1.1	经营收入	5062.02	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	966.71	966.71	1107.54	1107.54	1107.54	1255.34	1255.34	1255.34	1402.96	1402.96	1402.96	1573.43	1573.43	1573.43	1904.14	2096.14
2.1	项目运营成本	882.83	882.83	967.52	967.52	967.52	1056.34	1056.34	1056.34	1138.25	1138.25	1138.25	1242.39	1242.39	1242.39	1429.70	1525.70
2.1.1	经营成本	517.90	517.90	532.40	532.40	532.40	547.49	547.49	547.49	563.20	563.20	563.20	579.85	579.85	579.85	596.57	596.57
2.1.2	相关税费	281.05	281.05	295.10	295.10	295.10	309.85	309.85	309.85	310.35	310.35	310.35	331.50	331.50	331.50	358.70	358.70
2.1.3	所得税	83.88	83.88	140.02	140.02	140.02	199.00	199.00	199.00	264.71	264.71	264.71	331.04	331.04	331.04	474.44	570.44
二	**投资活动净现金流量**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出																
2.1	建设投资																
2.2	维持运营投资																
三	**筹措活动净现金流量**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-11152.00**	**-12832.00**	**-14448.00**
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	11152.00	12832.00	14448.00
2.1	支付债券利息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
2.2	支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	12000.00	14000.00
四	**现金流量总计**																
1	项目期的期初资金	32747.53	35690.83	38634.14	41689.71	44745.29	47800.87	50974.40	54147.94	57321.47	60626.42	63931.38	67236.33	70673.94	74111.55	67549.16	59273.57
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2943.30	2943.30	3055.58	3055.58	3055.58	3173.53	3173.53	3173.53	3304.96	3304.96	3304.96	3437.61	3437.61	-6562.39	-8275.58	-10083.58
3	项目期的期末资金	35690.83	38634.14	41689.71	44745.29	47800.87	50974.40	54147.94	57321.47	60626.42	63931.38	67236.33	70673.94	74111.55	67549.16	59273.57	49189.99



会计师事务所

执业证书

名　　称：四川同济会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：康长金

经营场所：成都市武侯区武阳大道三段5号1栋2单元7楼7号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010186

批准执业文号：川财会[2006]45号

批准执业日期：2007年06月21日

证书序号：0007791

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：四川省财政厅

二〇一八年五　月二十四日

中华人民共和国财政部制

成都市武侯区证照公示系统:http://z.cdwh.gov.cn

查询代码:0Q430Y607

统一社会信用代码

91510000795832512 8

营业执照

(副 本) 副本编号：1-1

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　四川恒济会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　康长金

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询 司法会计鉴证、司法会计鉴定法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

注册资本　(人民币)壹佰零壹万元

成立日期　2006 年 12 月 4 日

营业期限　2006 年 12 月 4 日至长期

住　　所　成都市武侯区武阳大道三段 5 号 1 栋 2 单元 7 楼 7 号

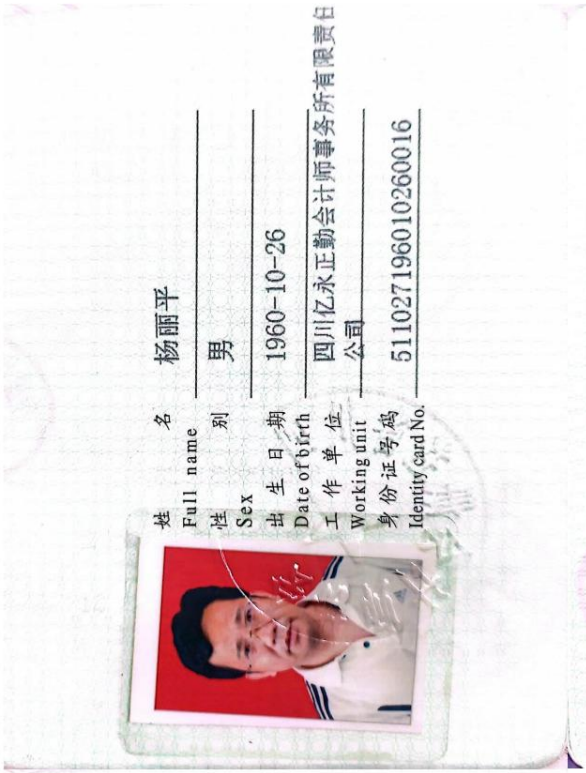
登记机关　成都市武侯区行政审批局

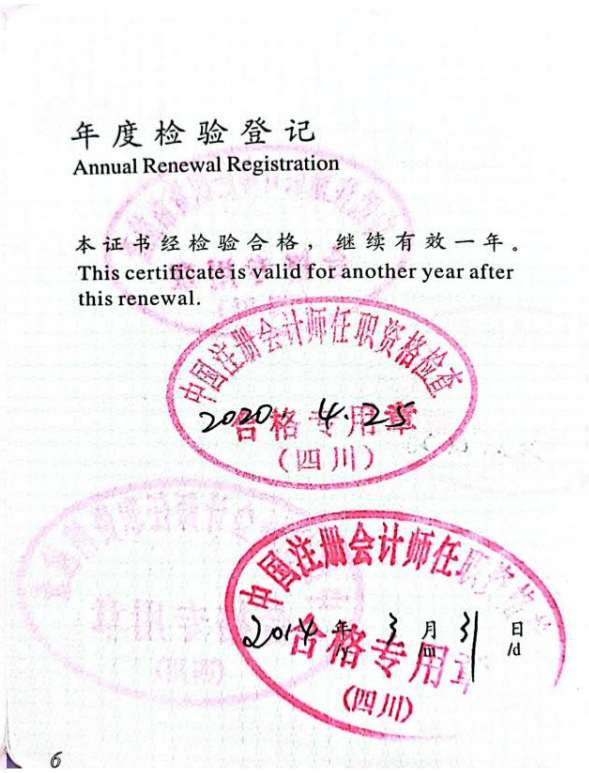
2021 年 09 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

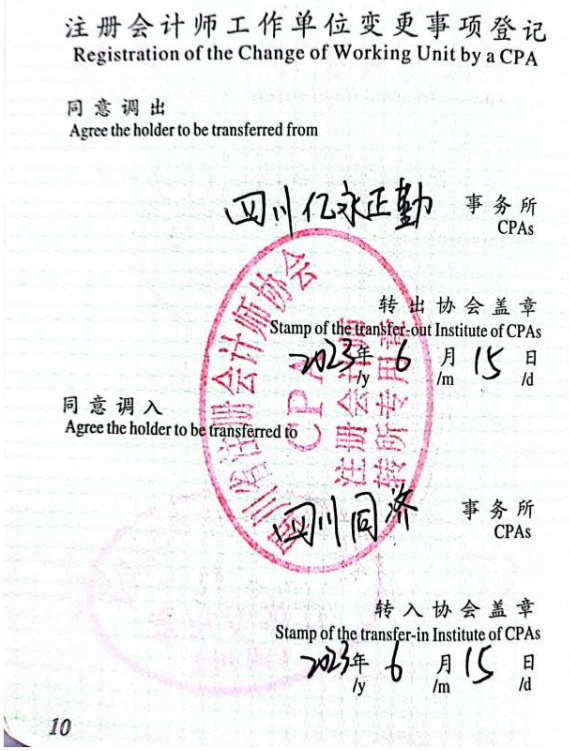
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



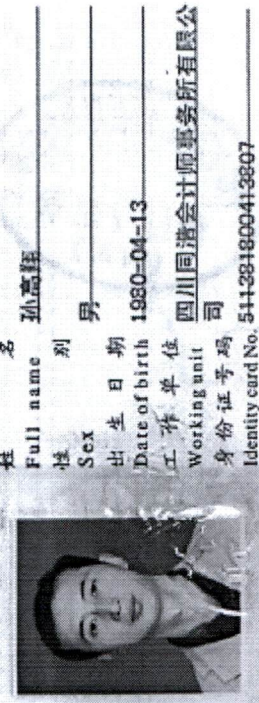


6



10

2024年检二维码



姓　名 Full name 孙高辉
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-04-13
工作单位 Working unit 四川同浩会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 511381800413807

中国注册会计师任职资格检查
2019.3.29
合格专用章
（四川）

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

四川同浩会计师事务所有限公司

中国注册会计师任职资格检查
2020年4月25日
合格专用章
（四川）

同意调出：
四川天和联合会计师事务所
2022.11.12

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入：
四川同浩会计师事务所
2022.11.12

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2022 年检二维码

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.

中国注册会计师任职资格检查
2022年4月25日
合格专用章
（四川）

年 /y　月 /m　日 /d

四川同济会计师事务所有限公司

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告工作底稿

二〇二四年八月

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

财政部门：甘眉工业园区财政局

主管部门：甘眉工业园区管理委员会

项目业主：眉山甘眉建设发展有限公司

2024 年 8 月

前　言

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）等文件的精神，地方政府在风险可控的前提下依法合规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行地方政府专项收益债券（以下简称“专项收益债券”），是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。

专项收益债券的还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

近年来，从国家到地方，住房保障问题备受关注，发展日新月异，其中《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确保障性租赁住房的重要性和优先发展方向。保障性租赁住房的发展将有利于缓解新市民、青年人等群体的住房需求，促进城市社会稳定和经济发展，标志着中国住房制度正式步入租购并举的新阶段。

各级政府对保障性租赁住房的发展一直非常关注和重视，出台了一系列大力发展保障性租赁住房的政策措施。这些政策对甘眉工业园

保障性租赁住房的建设提供了强有力的政策支撑，具有明显推动作用。其中的一些政策措施已发挥了作用，有效地推动了全市保障性租赁住房的发展。

从项目所属领域、公益性、成熟度及收益情况综合分析得出，本项目完全满足发行专项收益债的各项条件。若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 49189.99 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 121766.17 万元，可偿债“净现金流”为 89382.17 万元，“专项债券融资到期本息”合计 70560.00 万元；

本项目收益覆盖倍数(净现金流/专项债券融资到期本息)为 1.27 倍，期间不存在资金缺口。

目 录

一、 项目基本情况 1

（一）行业专项规划概况 1

（二）项目情况 14

（1） 行业管理部门职责 14

（2） 项目单位职责 14

二、 经济社会效益分析 37

（一）经济效益 37

（二）社会效益 37

三、 项目投资估算及资金筹措方案 39

（一）投资估算 39

（二）资金筹措方案 46

四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况 52

（一）预期收益 52

（二）资金测算平衡情况 74

（三）其他事项说明 82

（四）独立第三方专业机构进行评估意见 83

五、 项目融资计划 85

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划 85

（二）专项债券投资者保护措施 90

六、 潜在影响项目收益和融资平衡的风险及控制措施 97

（一）项目建设的风险及控制措施 97

（二）项目运营与资金使用的风险及控制措施 106

（三）收支管理风险及控制措施 107

（四）还本付息的风险及控制措施 110

七、 还款保障情况 113

八、 信息披露计划 115

九、 事前绩效评估 117

（一）评估对象 117

（二）事前绩效评估基本情况 118

（三）评估内容和结论 120

（四）有关建议 126

（五）其他需要说明的事项 128

十、 附件 130

一、项目基本情况

（一）行业专项规划概况

1.眉山市基本情况

（1）社会发展现状

眉山市，别名眉州、齐通，四川省辖地级市，地处成都平原西南部，总体地势西高东低，南高北低，属于亚热带湿润季风气候区，总面积7140平方千米。

（2）经济发展现状

2023年，眉山市地区生产总值1737.00亿元，增长6.2%。其中，第一产业增加值243.28亿元，增长4.2%；第二产业增加值680.40亿元，增长5.8%；第三产业增加值813.32亿元，增长7.3%。三次产业对经济增长的贡献率分别为10.7%、36.6%、52.7%，分别拉动GDP增长0.7、2.3、3.3个百分点，三次产业结构调整为14.0：39.2：46.8。人均地区生产总值58722元，增长6.3%。

2.行业专项规划概况

（1）国家相关政策及规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021－2025年）规划纲要》要求完善住房市场体系和住房保障体系：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、居住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预

期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋新建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

（2）四川省相关政策及规划

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》进一步提出健全住房保障体系：建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新市民为主的常住人口阶段性住房困难。实施保障标准动态调整和进入退出审核监管，规范发展公租房。完善长租房政策，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。促进房地产市场平稳

健康发展，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实施“一城一策”，落实城市主体责任，完善住房市场体系。构建“人、地、房”联动调节机制，保障住宅用地供应。优化不同类型城市住房供应结构，提高成都市公租房、共有产权房和租赁住房占比。培育和发展住房租赁市场，健全租赁服务体系，规范交易服务管理。鼓励房地产开发企业转型发展。

（3）眉山市相关政策及规划

《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》：坚持“房住不炒”定位，租购并举、因城施策，有效增加保障性住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。鼓励存量低效商办项目改造，深入推进集体土地租赁住房试点，持续规范和发展住房租赁市场，降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，推动土地供应向租赁住房建设倾斜。优化住房供应空间布局，促进职住平衡。发挥业委会（物管会）和物业行业协会作用，开展物业管理突出问题专项治理，着力提高物业服务水平。鼓励用市场化手段破解老旧小区、失管弃管小区物管难题，推动物业服务市场健康发展。

3.眉山市财政收支情况

（1）2023 年财政预算执行情况

1）一般公共预算

2023 年，全市地方一般公共预算收入完成 159.84 亿元，为预算的 96.15%，增长 2.35%，其中：税收收入完成 84.06 亿元，增长 9.73%。

全市一般公共预算支出完成369.21亿元，增长18.83%。

全市一般公共预算收支平衡情况是：全市地方一般公共预算收入加上上级补助、上年结转、动用预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，全市一般公共预算收入总量为464.24亿元，减去当年支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、补充预算稳定调节基金等422.55亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用41.69亿元。全市各级均实现收支平衡。

市本级地方一般公共预算收入完成28.05亿元，为预算的100.31%，增长6.77%，其中：税收收入完成16.99亿元，增长21.45%。市本级一般公共预算支出完成69.48亿元，增长12.43%。

市本级一般公共预算收支平衡情况是：市本级地方一般公共预算收入加上上级补助、下级上解收入、上年结转、动用预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，市本级一般公共预算收入总量为156.33亿元，减去当年支出、补助下级支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、地方政府一般债券转贷、补充预算稳定调节基金等145.93亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用10.40亿元。

2）政府性基金预算

全市政府性基金收入完成243.64亿元，为预算的99.54%。全市政府性基金支出完成277.47亿元，为预算的94.44%。

全市政府性基金收支平衡情况是：基金收入加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，全市政府性基金收入总量为380.61亿元，减去当年支出、调出资金、偿还地方政府专项债务等

支出 364.28 亿元后，全市结余 16.33 亿元。全市各级均实现收支平衡。

市本级政府性基金收入完成 48.14 亿元，为预算的 78.98%。市本级政府性基金支出完成 50.56 亿元，为预算的 91.80%。

市本级政府性基金收支平衡情况是：基金收入加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，市本级政府性基金收入总量为 112.62 亿元，减去当年支出、补助下级支出、调出资金、地方政府专项债券转贷等支出 108.11 亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用 4.51 亿元。

3）国有资本经营预算

全市国有资本经营预算收入完成 4.34 亿元，为预算的 103.54%；全市国有资本经营预算支出完成 1.96 亿元，为预算的 83.68%，主要用于增加国有企业资本金和国有企业政策性补贴。全市国有资本经营预算收入加上上级补助、上年结余等收入后，全市国有资本经营预算收入总量为 4.52 亿元，减去当年支出和调出到一般公共预算 3.98 亿元后，结转下年 0.54 亿元。全市各级均实现收支平衡。

市本级国有资本经营预算收入完成 0.28 亿元，为预算的 102.3%；市本级国有资本经营预算支出完成 0.10 亿元，为预算的 97.31%，主要用于国有企业政策性补贴。市本级国有资本经营预算收入加上上级补助、上年结余等收入后，市本级国有资本经营预算收入总量为 0.36 亿元，减去当年支出和调出到一般公共预算 0.30 亿元、补助下级支出 0.06 亿元后，收支平衡。

4）社会保险基金预算

全市社会保险基金收入完成74.76亿元，全市社会保险基金支出完成55.48亿元。全市社会保险基金本年结余19.28亿元，加上以前年度结余111.94亿元，年末滚存结余131.22亿元。

城乡居民基本养老保险、城乡居民基本医疗保险、职工基本医疗保险均建立了市级统筹制度，其余由省级统筹，因此市本级社保基金收支数与全市一致。

5）地方政府债务

2022年底全市地方政府债务余额636.25亿元。2023年发行新增债券103.66亿元、再融资债券47.74亿元、特殊再融资债券10亿元，偿还到期政府债券81.21亿元后，债务余额为716.44亿元，比2022年底增加80.19亿元，债务风险总体可控。分类型看：全市一般债务限额227.24亿元，余额217.58亿元；专项债务限额534.34亿元，余额498.87亿元。分级次看：市本级债务限额171.27亿元，余额153.80亿元；县级债务限额590.31亿元，余额562.65亿元。

2023年，全市发行新增专项债券资金96.68亿元，主要用于市政和产业园区基础设施、社会事业、农林水利等领域项目；发行新增一般债券资金6.98亿元，主要用于天府大道眉山城区段道路工程项目、仁寿县农村公路黑化工程等项目。

2023年预算执行情况是按照全市和市本级收支执行快报数据汇编的，决算正式编审结束报财政厅批复后，还将有一些变化，届时再向市人大常委会报告。

（2）2022 年财政预算执行情况

1）一般公共预算

2022 年，全市地方一般公共预算收入完成 156.09 亿元，为预算的 105.29%，增长 13.19%，其中：税收收入完成 76.54 亿元，增长一12.6%。全市地方一般公共预算收入加上上级补助、上年结转、动用预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，全市一般公共预算收入总量为 411.02 亿元，支出预算相应变动为 357.25 亿元。全市一般公共预算支出完成 310.70 亿元，为预算的 86.97%，增长 12.22%。收入总量减去当年支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、补充预算稳定调节基金等 364.47 亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用 46.55 亿元。全市各级均实现收支平衡。

市本级地方一般公共预算收入完成 26.25 亿元，为预算的 98.36%，增长 5.74%，其中：税收收入完成 13.98 亿元，增长一5.63%。市本级地方一般公共预算收入加上上级补助、下级上解收入、上年结转、动用预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，市本级一般公共预算收入总量为 145.12 亿元，支出预算相应变动为 68.40 亿元。市本级一般公共预算支出完成 61.80 亿元，为预算的 90.35%，增长 23.50%。收入总量减去当年支出、补助下级支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、地方政府一般债券转贷、补充预算稳定调节基金等 138.52 亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用 6.60 亿元。

2）政府性基金预算

全市政府性基金收入完成267.46亿元，为预算的87.96%；加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，全市政府性基金收入总量为402.91亿元，支出预算相应变动为377.23亿元。全市政府性基金支出完成369.88亿元，为预算的98.05%，主要用于征地拆迁、基础设施建设、还本付息等方面。收入总量减去当年支出、调出资金、偿还地方政府专项债务等支出395.56亿元后，全市结余7.34亿元。

市本级政府性基金收入完成57.55亿元，为预算的130.06%；加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，市本级政府性基金收入总量为118.10亿元，支出预算相应变动为72.44亿元。市本级政府性基金支出完成69.21亿元，为预算的95.53%，主要用于征地拆迁、基础设施建设等方面。收入总量减去当年支出、补助下级支出、调出资金、地方政府专项债券转贷等支出114.87亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用3.24亿元。

3）国有资本经营预算

全市国有资本经营预算收入完成2.95亿元，为预算的52.19%；加上上级补助、上年结余等收入后，全市国有资本经营预算收入总量为3.07亿元。全市国有资本经营预算支出完成1.07亿元，为预算的28.55%，主要用于增加国有企业资本金和国有企业政策性补贴。收入总量减去当年支出和调出到一般公共预算1.9亿元后，结转下年0.10亿元。

市本级国有资本经营预算收入完成0.28亿元，为预算的

100.68%；加上上级补助、上年结余等收入后，全市国有资本经营预算收入总量为0.38亿元。市本级国有资本经营预算支出完成0.09亿元，为预算的 86.23%，主要用于国有企业政策性补贴。收入总量减去当年支出和调出到一般公共预算0.19亿元、补助下级支出0.06亿元后，结转下年支出0.04亿元。

4）社会保险基金预算

全市社会保险基金收入完成66.94亿元，全市社会保险基金支出完成50.89亿元。全市社会保险基金本年结余16.05亿元，加上以前年度结余100.34亿元，年末滚存结余116.39亿元。

市本级社会保险基金收入完成45.83亿元，市本级社会保险基金支出完成41.68亿元。市本级社会保险基金本年结余4.15亿元，加上以前年度结余64.59亿元，年末滚存结余68.74亿元。

5）地方政府债务

2021年底全市地方政府债务余额538.84亿元。2022年发行新增债券106.66亿元、再融资债券39.94亿元，偿还到期政府债券49.42亿元后，债务余额为636.02亿元，比2021年底增加97.18亿元，债务风险总体可控。分类型看：全市一般债务限额225.16亿元，余额207.03亿元；专项债务限额452.55亿元，余额428.99亿元。分级次看：市本级债务限额164.84亿元，余额146.16亿元；县级债务限额512.88亿元，余额489.86亿元。

2022年，全市发行新增专项债券资金101.25亿元，主要用于产业园区基础设施、公共卫生设施、棚户区改造、生态环保、乡村振兴、

文化旅游、城镇老旧小区改造、城乡冷链物流基础设施等领域项目；发行新增一般债券资金5.41亿元，主要用于市域铁路S5线及同城化交通基础设施建设、小型水库安全运行、地质灾害防治、污染防治领域项目。

2022年预算执行情况是按照全市和市本级收支执行快报数据汇编的，决算正式编审结束报财政厅批复后，还将有一些变化，届时再向市人大常委会报告。

（3）2021年财政预算执行情况

1）一般公共预算

2021年，全市地方一般公共预算收入完成137.9亿元，为预算的106.0%，增长13.4%，其中：税收收入完成87.6亿元，增长20.7%。全市地方一般公共预算收入加上上级补助、上年结余、动用预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，全市一般公共预算收入总量为354.1亿元，支出预算相应变动为300.3亿元。全市一般公共预算支出完成276.9亿元，为预算的92.2%，增长0.5%。收入总量减去当年支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、补充预算稳定调节基金等支出330.7亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用23.4亿元。全市各级均实现收支平衡。

市本级地方一般公共预算收入完成24.8亿元，为预算的100.5%，增长7.6%，其中：税收收入完成14.8亿元，增长16.5%。市本级地方一般公共预算收入加上上级补助、下级上解收入、上年结余、动用

预算稳定调节基金、地方政府一般债券等收入后，市本级一般公共预算收入总量为 122.1 亿元，支出预算相应变动为 52.6 亿元。市本级一般公共预算支出完成 50.0 亿元，为预算的 95.2%，增长 0.5%。收入总量减去当年支出、补助下级支出、上解支出、偿还地方政府一般债务、地方政府一般债券转贷、补充预算稳定调节基金等支出 119.6 亿元后，因项目跨年实施需要结转下年继续使用 2.5 亿元。

市本级主要收入项目执行情况：增值税 4.2 亿元，为预算的 89.3%；企业所得税 1.6 亿元，为预算的 110.1%；个人所得税 0.6 亿元，为预算的 164.1%；城市维护建设税 1.2 亿元，为预算的 106.3%；房产税 0.4 亿元，为预算的 119.1%；印花税 0.4 亿元，为预算的 133.6%；城镇土地使用税 0.8 亿元，为预算的 120.3%；土地增值税 1.6 亿元，为预算的 139.2%；契税 3.2 亿元，为预算的 116.2%；非税收入 10.0 亿元，为预算的 91.3%。

市本级主要支出项目执行情况：公共安全支出 3.8 亿元，完成预算的 90.6%；教育支出 2.8 亿元，完成预算的 92.2%；社会保障和就业支出 2.5 亿元，完成预算的 96.8%；卫生健康支出 15.7 亿元，完成预算的 96.8%；交通运输支出 1.0 亿元，完成预算的 98.2%。

市对县（区）转移支付 37.3 亿元。其中：一般性转移支付（含税收返还）31.2 亿元，专项转移支付 6.1 亿元。

2）政府性基金预算

全市政府性基金收入完成 342.5 亿元，为预算的 114.4%；加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，全市政府性基金

收入总量为437.4亿元，支出预算相应变动为382.0亿元。全市政府性基金支出完成357.4亿元，为预算的93.6%，主要用于征地和拆迁补偿、基础设施建设、还本付息等方面。收入总量减去当年支出、调出资金、偿还地方政府专项债务等支出412.8亿元后，全市结余24.6亿元。

市本级政府性基金收入完成53.6亿元，为预算的142.6%；加上上级补助、上年结余、地方政府专项债券等收入后，市本级政府性基金收入总量为109.6亿元，支出预算相应变动为62.9亿元。市本级政府性基金支出完成57.2亿元，为预算的90.9%，主要用于征地和拆迁补偿、基础设施建设等方面。收入总量减去当年支出、补助下级支出、调出资金、地方政府专项债券转贷等支出103.9亿元后，市本级结余5.7亿元，结转下年按规定继续使用。

3）国有资本经营预算

全市国有资本经营预算收入完成2.7亿元，为预算的126.2%；全市国有资本经营预算支出完成0.9亿元，为预算的120.6%，主要用于增加国有企业资本金和国有企业政策性补贴，调出到一般公共预算0.9亿元。结转下年0.9亿元。

市本级国有资本经营预算收入完成0.3亿元，为预算的100.7%；市本级国有资本经营预算支出完成0.1亿元，为预算的73.4%，主要用于国有企业政策性补贴，调出到一般公共预算0.2亿元。收支平衡。

4）社会保险基金预算

全市社会保险基金收入完成57.8亿元，为预算的100.1%；全市

社会保险基金支出完成46.3亿元，为预算的100.0%。全市社会保险基金本年结余11.4亿元，加上以前年度结余83.8亿元，年末滚存结余95.2亿元。

市本级社会保险基金收入完成44.0亿元，为预算的100.1%；市本级社会保险基金支出完成38.7亿元，为预算的100.0%。市本级社会保险基金本年结余5.3亿元，加上以前年度结余55.9亿元，年末滚存结余61.2亿元。

5）地方政府债务

2020年底全市地方政府债务余额473.5亿元。2021年发行新增债券75.4亿元、再融资债券41.7亿元，偿还到期政府债券10.0亿元后，债务余额为538.9亿元，比2020年底增加65.4亿元，债务风险总体可控。分类型看：全市一般债务限额219.7亿元，余额204.5亿元；专项债务限额351.3亿元，余额334.4亿元。分级次看：市本级债务限额146.4亿元，余额133.5亿元；县级债务限额424.6亿元，余额405.4亿元。

全市地方政府债务新增部分主要用于应急救援能力建设、生态环保、高标准农田建设、农村公路、城乡冷链物流基础设施、产业园区基础设施等领域项目。

综合眉山市财政情况、本方案资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划，可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

（二）项目情况

1.参与主体

行业管理部门：甘眉工业园区管理委员会

项目单位：眉山甘眉建设发展有限公司

（1）行业管理部门职责

1）项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门。

2）项目准备阶段：配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

3）项目审核入库阶段：做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

4）项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

5）后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（2）项目单位职责

1）项目业主单位是项目管理和资金使用的第一责任人，负责做好本单位债券项目储备；负责如实编制和报送债券项目实施方案、财务评价报告、法律意见书及相关资料，配合做好债券发行各项准备工作；负责债券项目的进度推进、债券资金合规使用、项目收益归集上缴、项目建设运营、项目资产具体管理、项目绩效评价、信息公开、债务管理系统数据上报等工作。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时应对，并向项目主管部门报告。

2）项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相

符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

2.项目概况

项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目

项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房

项目建设工期：共计 36 个月

项目区位：甘眉工业园区内

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容：

项目占地 90 亩，总建筑面积 24.3 万平方米，其中地上建筑面积 22.8 万平方米，地下建筑面积 1.5 万平方米。

表 1-1 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	工程量	备注
1	**保障性租赁住房**	**㎡**	**210000**	
2	**配套商业服务房**	**㎡**	**10000**	
3	**基础配套服务房**	**㎡**	**8000**	
4	**地下停车场**	**㎡**	**15000.00**	**规划共计 420 个停车位投入使用**
4.1	土建工程	㎡	15000.00	
4.2	装饰装修工程	㎡	15000.00	
4.3	建筑配套安装工程	㎡	15000.00	
4.3.1	给排水（含消防）	㎡	15000.00	含给水、排水及消防系统。
4.3.2	强电	㎡	15000.00	
4.3.3	弱电	㎡	15000.00	
4.3.4	通风	㎡	15000.00	
4.4	配套设施设备			
4.4.1	场地监控系统	项	1.00	
4.4.2	停车泊位标线	项	1.00	
4.4.3	停车标牌	项	1.00	
4.4.4	智能停车管理设备	项	1.00	
4.4.5	地磁车检器	项	1.00	
4.4.6	停车智能道闸系统	项	1.00	

序号	项目名称	单位	工程量	备注
4.4.7	PDA 手持终端	项	1.00	
（二）	总图工程			
1	内部配套道路	m	3000	
2	雨水管网	m	3000	
3	污水管网	m	3000	
4	给水管网	m	3000	
5	通信管网	m	3000	
6	强电管网	m	3000	
7	供电及柴油发电机组	项	1	
8	大门	项	2	
9	围墙	m	10000	
10	门卫室	m^2	60	
11	环卫设施	项	1	
12	配套设施设备	项	1	

3.建设方案

①技术方案

本项目为公共租赁住房改造项目，主要涉及建筑，不涉及产品生产。故本项目无主要生产工艺技术和流程，但在建筑设计及施工过程中要合理利用现有新材料、新施工技术，以保证项目用最优成本建成最好工程。

②设备方案

本项目不涉及设备方案。

③工程方案

安装工程

1、给排水设计

1.1 设计依据

《建筑给水排水设计规范》GB50015-20019；

《室外给水设计标准》GB50013-2018；

《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016 年版）；

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014；

《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014；

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；

《气体灭火系统设计规范》GB 50370-2005；

《四川省城市排水管理条例》；

《民用建筑设计通则》GB50352-2005；

《民用建筑节水设计标准》GB50555-2010；

《住宅设计规范》GB50096-2011；

《住宅建筑规范》GB50368-2005

《四川省用水定额》DB51/T2138-2016；

其他国家、省市相关规范。

1.2 设计范围

本工程红线范围内室外给排水系统、室内给排水系统、消火栓消防系统、自动喷水消防系统、气体灭火系统。

1.3 给水系统

1.3.1 水源：本工程拟从不同的市政道路上引来两路 DN150 的进水管，在片区内形成给水环网，供给生活用水及室外消防用水，商业单独从室外引入一路 DN80 的进水管，商业与生活用水分开计量。消防与生活给水单独设置管网，消防管网呈环状管网设置。

1.3.2 给水分区及系统

对于市政给水压力能满足水压要求的楼层采用市政给水管道直接供水；其余楼层采取集中设置转输水箱及变频给水机组的方式供水。每户均设置水表计量。

1.3.3 道路、广场浇洒：道路、广场设洒水栓人工浇洒。

1.4 排水系统

1.4.1 设计范围

本工程排水对象主要为生活污水、地下室废水、屋面及室外场地的雨水。室内排水采用雨、污分流制排水；污、废水合流制排水。

1.4.2 排水出路

各栋楼排到室外汇总后进入室外化粪池进行沉淀处理，化粪池处理后的水排入市政污水管道。

污水排水量按用水量的 90%计算，约为 106.50m³/d。

1.4.3 排水系统

1.4.3.1 室内排水

采用废水立管、污水立管和专用通气立管的排水系统。雨水及空调冷凝水均采用有组织汇集、排放。地下层机房、车库排水采用潜水泵提升排水。

1.4.3.2 室外排水

室外排水采用雨、污水分流制排水。

1.4.3.3 消防排水

本工程消防用水量按地下室取值，地下室为一类停车库，设置喷

淋灭火系统。消防系统采用临时高压体制，整个地块集中设置消防水池及消防泵房。其消防用水量均如下：室内消火栓用水量为 10L/s，室外消火栓为 20L/s（火灾延续时间为 2h）；自喷用水量为 40L/s（火灾延续时间为 1h）；一次消防用水总量为 360m³。

消防水池及泵房设置于地下室中心地区，以确保所有建筑均处于消防水池 150 保护半径之内，消防水池均贮存室内外及自动喷水灭火系统，消防用水共计 360m³，设置消防取水口，消防水池水深保证消防车的消防水泵吸水高度不超过 20.00m。

废水系统：地下汽车库的地面废水、水泵房等机房废水及火灾时的消防用水，均不能重力排出，则设集水坑，采用潜污泵提升排出。

1.4.4 雨水系统

设计重现期根据室外场地取 3 年；屋面雨水取 5 年，按 10 年校核屋面雨水排水工程与溢流设施的总排水能力。室外一般场地雨水：设计重现期取 3 年；雨水量约为：843L/s。通过雨水口收集雨水，采用雨水检查井汇集的排水方式，分多处就近排入市政雨水管道。

屋面雨水：设计重现期取 5 年。

屋面雨水经雨水斗和雨水立管排至室外散水，就近经雨水口、雨水检查井或雨水沟排至小区室外雨水管道系统。

1.4.5 管材及排水构筑物选择

●室内给水立管及干管采用衬塑钢管，户内热水管选用 PPR 塑料管。

●消防管道采用内外壁热镀锌钢管。

●排水管室内选用UPVC塑料排水管,室外选用UPVC双壁波纹管。

2、电气设计

2.1设计依据

《民用建筑电气设计规范》JGJ16-2008;

《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010;

《建筑照明设计标准》GB50034-2013;

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013;

《供配电系统设计规范》GB50052-2009;

《20KV及以下变电所设计规范》GB50053-2013;

《低压配电设计规范》GB50054-2011;

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343—2012

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018版）

《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

《智能建筑设计标准》GB/T50314-2015

《综合布线系统工程设计规范》 GB50311-2016

《工程建设标准强制性条文房屋建筑部分》（2013年版）

《2009全国民用建筑工程设计技术措施--电气》;

空调通风、给排水、土建专业提供的设计资料等

《住宅建筑电气设计规范》JGJ242-2011

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018。

2.2设计范围

本设计包括建设红线内的以下内容：

2.2.1 变配电系统、动力及照明配电系统、防雷及接地系统；

2.2.2 弱电智能系统（电话系统、有线电视系统、网络系统、火灾自动报警系统、监控系统、防火门监控、消防电源监控、电气火灾监控、气体灭火系统等）。

2.3 供配电系统

2.3.1 供电电源及电压等级

由附近 10kV 开关站引来一路 10kV 电源。

本工程地下层估计装设 2 台 800kVA 干式变压器供住宅用电，1 台 800kVA 干式变压器供商业和非居民用电，预留低压柜供充电桩用电，共计装设约 2400kVA 的装机容量。装设 1 台 450kW（主用功率）风冷式自启动柴油发电机组作为消防负荷、一二级负荷的备用电源。

2.3.2 负荷等级

地下室（Ⅰ类汽车库）消防设施负荷、弱电机房用电、安防系统用电、生活泵、排污泵等为一级负荷，二类高层消防设施负荷、客梯、走道照明、航空障碍照明等为二级负荷；其余均为三级负荷。

2.3.3 高压配电室采用中置式开关柜；住宅用电变压器、商业和非居用电变压器低压侧采用单母线分段接线，为保证重要负荷的供电，商业和非居用电变压器低压侧设应急母线段、保障母线段，专供消防负荷、保障性负荷用电。

2.3.4 电力设计

供电电源均由低压配电引接，电源电压 380/220V。消防负荷采

用双电源供电，末端自动切换。

低压配电系统采用单母线分段形式供电，中间加母线联络，手动操作。采用树干式或放射式配电。电梯等采用放射供电。

本项目住宅部分采用 FTTH 系统，保障性租赁住房每户弱电系统及商业的设置根据相关规范进行。

弱电系统增设周界防范系统，根据《智能建筑设计标准》GB/T50314-2015 的要求进行设置。

2.4 防雷接地

2.4.1 防雷

本工程住宅属三类防雷建筑物、带底商子项属二类防雷建筑物，设置防直击雷、防侧击雷、防雷电波侵入、防雷击电磁脉冲等保护措施。

2.4.2 接地与安全

本工程低压配电系统接地型式采用 TN-S 制式。做总等电位联结，在电梯机房、强弱电竖井、水泵房、有洗浴设施的卫生间等处设局部等电位联结。所有插座回路均装设额定动作电流为 30mA 的漏电保护装置，以保证人身安全。设置剩余电流火灾报警系统，楼层配电箱等处设 300mA 防电气火灾的漏电报警装置，报警信号传至监控主机，监控主机设于消防控制中心。各楼层箱、信息设备供电系统及弱电进出口做防雷击电磁脉冲措施。本工程采用联合接地系统，接地电阻小于 1 欧，考虑求助及声光报警装置。

在建筑物的电源进线处将电气装置的接地极和接地干线，PE 干

线，建筑物内的水管等金属管道、通信线路干管，接闪器引下线、建筑物的结构主筋、金属构件等导电体进行总等电位连接。

竖向敷设的金属管道及金属物的顶端和底端与防雷装置可靠连接。

在电井、卫生间等处做局部等电位连接。从适当地方引出两根大于 C16 结构钢筋至局部等电位箱（LEB），局部等电位箱暗装，底边距地 0.5m。

2.5 弱电系统

2.5.1 火灾自动报警系统

本项目系统形式采用集中报警系统，设置一套火灾自动报警系统，采用总线制，地下一层设消防控制室。前室、走道、设备房、商业、车库、电梯机房等设置感烟、感温或烟温复合探测器，另设置报警按钮，声光报警器等报警设施。在防火卷帘门、防排烟阀等联动设备附近设置控制模块箱与报警系统联动。消防控制室能接收任一报警信号，联动所有消防设备，并能手动自动两套启停消防风机、消防水泵，强制电梯落地，切除非消防电源。设置消防电话及直接向“119”报警的外线电话。

2.5.2 通讯系统

通信光缆由市话管网引入，本工程采用光纤入户系统（FTTH）。在地下层弱电机房内设置光缆交接箱。住宅、商业每户设弱电箱，并按住宅每户 2 对皮线光缆进线、商业每户 1 对皮线光缆进线设计。电话线路均沿金属线槽或穿管暗设。

2.5.3 可视对讲及门禁巡更系统

在住宅单元入口处设置出入口控制系统（可视对讲）对人员正常进出进行常规管理，通过“一卡通”可以限定进入住宅单元人员的活动范围，系统如检测到恶意用卡或暴力开锁时将向保安中心发出报警。出入口控制系统通过专用接口与火灾自动报警系统连接，可以根据火警疏散要求开启疏散通道上的防火门。

2.5.4 保安监控系统

设置一套保安监控系统，机房与消防控制室合用。地下停车库、门厅、电梯轿厢等处均设置摄像头，主控设备均采用矩阵控制、硬盘录像压缩储存技术。在进行监视的同时可以 24 小时记录监视图像，以备发生突发事件时取证，在夜间或节假日时能进行视频移动报警功能状态，即出现视频移动目标时，自动报警并进行图像跟踪记录。监控与报警系统联网，发生报警时自动进入视频定位跟踪。周界设置红外对射式探测器及监控摄像机。重要场所按安全要求设置安全防范系统。

2.5.5 停车场自动收费系统

停车场设置有一套防盗型自动收费管理系统，主机设于车库出入口处。车库出入口分别设置发卡机、刷卡机、栏杆机、地感线圈及彩色数字式摄像机，以记录车辆入库时间，对照车辆颜色、车牌，车辆出口处视像与入口处视像吻合后方可放行，杜绝换车事件发生。

2.5.6 火警广播系统

设置一套火警广播系统，机房设于地下一层与消防控制室合用。

车库、公共场所、各层过道均设置壁挂式扬声器或吸顶式扬声器。

3、消防设计

3.1 设计依据

《建筑设计防火规范》（2018 年版）（GB50016-2014）；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067－2014）；

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014；

《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017；

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；

《气体灭火系统设计规范》GB50370-2005。

3.2 消防设计

3.2.1 建筑耐火等级划分

本项目建筑耐火等级均为二级。

3.2.2 总图消防设计

项目用地南、北面各设置一个消防车道出入口。消防道路，南北贯通，车道宽度 4 米，最小转弯半径 9 米。

地下消防水池紧靠消防车道，消防车取水方便。

建筑之间的防火间距，间距满足规范要求。

3.2.3 建筑消防设计

住宅楼、配套房疏散距离和疏散宽度均满足规范要求。

建筑地下设置 8 个防火分区。每个防火分区人员疏散出口不少于两个。地下室设置自动喷淋联动系统。

3.3 消火栓消防系统

本工程消防水池、消防水泵房设置于负一层地下室；消防水箱及稳压设备设于最高楼的屋顶。

3.3.1 消防用水量

消防用水量按用水量最大的建筑物为设计标准：室内消火栓消防用水量：30L/s；

室外消火栓消防用水量：30L/s；火灾延续时间 2h。

一次消防用水量：432m³。

3.3.2 系统

消火栓系统不分区，室内采用临时高压式消防给水系统。

在地下室范围内负一层设有消防水池 1 座(含自动喷淋用水量)，分两格设置；设地上消防取水口 2 个。

在地下一层所在消防水泵房内，分别设室内消火栓消防水泵两台（一用一备）；消防水泵从消防贮水池吸水，供至室内消火栓消防环状管网。在室外适当位置设 3 套消防水泵接合器。

消防水箱位于最高楼屋顶的最高处，水箱设置高度不能满足最不利点消火栓 7 米静压要求，在最高楼屋顶设置消火栓系统稳压设备。

在建筑内部每层设若干室内消火栓箱，保证两股充实水柱能同时到达室内任何部位。消火栓箱内均配置 SN65 或 SNW65 单阀单出口消火栓一个、DN65、L25m 麻质衬胶水带一条，Φ19mm 直流水枪一支，启动消防水泵按钮和指示灯各一只。在室外消防给水管网上适当位置设室外消火栓，室外消火栓间距不大于 120 米，且与消防水泵接合器

距离在 15～40 米范围内，室外消火栓离路边距离不大于 2 米，距建筑物外墙的距离不小于 5 米。

3.4 自动喷水灭火系统

3.4.1 设置范围

本工程在地下室车库设置自喷喷头。

3.4.2 设计参数

本项目地下室自动喷淋系统设计参数为：喷水强度 12L/min·㎡，作用面积 300 ㎡；设计规定总流量为 80L/s，火灾延续时间 1h，一次消防用水量 288㎥。

3.4.3 系统

自喷分区：自喷系统不分区。

在地下室范围内的消防水泵房内，分别设自动喷水灭火水泵两台（一用一备）；水泵从消防贮水池吸水，供至自动喷水灭火系统环状管网。在室外适当位置设 2 套消防水泵接合器。

自动喷水灭火系统设湿式水力报警阀、安全信号阀、水流指示器、闭式喷头、末端洒水装置等。

消防贮水池和屋顶消防水箱：与室内消火栓消防系统合用。

3.5 建筑灭火器的配置及气体灭火的设置

发电机房、变配电房等均设置七氟丙烷灭火系统，由消防专业公司另行负责，需有自动控制、手动控制，应急操作三种控制系统。

各层均按灭火器设置规范设置磷酸铵盐干粉灭火系统。地下室按中危险级 B 类火灾设置，地上按中危险级 A 类火灾设置。

4、暖通设计

4.1 设计依据

《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013 年）；

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB50243-2016)；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067－2014）；

建筑及其他专业条件图及其他资料。

4.2 设计范围及内容

通风及防排烟系统设计。

4.3 设计参数

通风设计参数

表：通风设计参数表

场　所	排　　风	补　　风
卫生间	15（次换气/小时）	自然补风
电梯机房	10（次换气/小时）	自然补风
变配电房	按发热量计算	80%排风量
水泵房	6（次换气/小时）	5（次换气/小时）
汽车库	6（次换气/小时）	5（次换气/小时）

4.4 暖通设计

4.4.1 空调

本项目商业、住宅、配套房屋均采用分体空调，由用户自行购买，本专业配合建筑专业预留分体空调位置及电量。用户所购买的分体空调需满足国家二级能效。

4.4.2 通风

地下汽车库结合防火分区按不大于 2000 平方米划分防烟分区，防烟分区不跨越防火分区，防烟分区采用挡烟垂壁划分，挡烟垂壁采用不燃材料制作。

地下汽车库每个防烟分区设置独立的平时排风兼消防排烟系统，平时排风按 6 次/h 换气次数计算，风机采用消防保温柜式离心风机（电机外置）；同时有直接对外汽车坡道的防火分区采用车道自然补风，其他每个防火分区设置单独的机械送风系统，送风量按照排风量的 80%计算，送风机采用消防高温轴流式风机，送风口设于储烟仓下沿以下；排风机和送风机分别设于独立的专用机房内。

地下非机动车库结合防火分区划分防烟分区，每个防烟分区≤1000 平方米，且最大长边≤36 米，防烟分区不跨越防火分区，采用挡烟垂壁划分，挡烟垂壁高度 500㎜。每个非机动车库设置独立的平时排风兼消防排烟系统，平时排风按 6 次/h 换气次数计算，风机采用双速离心风机（电机外置），平时低速运转排风，火灾时高速运转排烟，排风机安装在专用机房内，同时非机动车库均采用直接对外的车道自然补风。

地下电气房屋火灾时采用气体灭火系统，设置平时排风系统兼火灾后排废气系统，排风量按照 15 次/h 换气次数计算，并按排风量的

80%设有平时送风兼火灾后补风系统。风管穿越配电室气体防护区设有自动复位防火阀，平时常开，火灾时电动关闭，火灾后自动复位打开并联锁启动风机排除废气，风机应有变配电所外的电气开关。变配电所的泄压口由专业气体消防公司设计、安装。送、排风机均采用低噪音轴流式风机，设置在梁底吊顶式安装。发热量较大的电气房屋除了设置必要的通风系统之外，还根据情况设有分体空调，当通风系统达不到降温要求时，开启空调。

消防泵房和生活泵房分别设置机械通风系统，排风量按照 8 次/h 换气次数计算，同时消防泵房设置机械送风系统，送风量按照排风量的 80%计算；风机均采用低噪音轴流风机，排风机和送风机均设置在水泵房内吊顶式安装。

发电机房设置独立的平时通风兼事故通风系统，风机采用防爆型轴流式风机吊顶安装在发电机房内，同时采用自然补风。发电机采用柴油发电机，机房的降噪、防震、烟尘排出物均应符合环保部门要求。

发电机房储油间设置独立的平时通风兼事故通风系统，风机采用防爆型轴流式风机吊顶安装在发电机房内，同时采用防火风口自然补风；储油间的油箱应密闭，且应设置通向室外的通气管，通气管应设置带阻火器的呼吸阀。

地下室每个配电小间设置独立的机械通风系统，采用壁挂式换气扇+70℃熔断关闭的防火阀，安装在配电小间内，排风直接排至车库。

所有的送、排风系统支管接入竖井前、穿过防火分区隔墙和机房等重要房间的隔墙处、在垂直风管与每层水平风管交接处的水平管段

上、在穿越防火分隔处的变形缝两侧，均安装70℃防火阀。

电梯机房设置机械排风系统，满足房间内换气需求，采用空调降温方式。

4.5 燃气设计

4.5.1 本地块燃气气种为天然气，由市政干管接入。住宅需供应燃气，设入口计量装置。

4.5.2 燃气系统拟采用中压入户分户调压、计量方式。

4.5.3 每户厨房设置燃气报警器。

5、装饰装修工程

5.1 楼地面：门厅及楼梯间均做地砖地面，其余楼地面均只作水泥砂浆找平层拉毛，卫生间地面附加一层柔性防水层；

5.2 外墙面

5.2.1 外墙采用乳胶漆或外墙砖；

5.2.2 外墙统一设置空调机搁板及线路孔，空调外机采用木质栏杆围护；

5.3 天棚：除门厅及楼梯间采用水泥砂浆喷涂顶棚外，其他所有房间水泥砂浆基层刮花；

5.4 门窗

（1）外窗根据节能计算及相关规范要求，设置为塑钢单框中空玻璃窗（6+9+6）。

（2）其余门窗：按功能要求选用。

5.5 洁具：卫生间除蹲便器安装到位外，其余洁具均不设，但排

水设施统一设置齐全。

4.运营方案

本项目的管理工作由眉山甘眉建设发展有限公司全权负责，项目由眉山甘眉建设发展有限公司运营，甘眉工业园区管理委员会对项目运营进行监管。

（1）管理原则

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。为了使精细化管理工作有序开展，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量

化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

运营单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得了很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。

（3）财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》《会计核算基础工作规定》《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实了各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

运营单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

5.公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府

专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

近年来，从国家到地方，住房保障问题备受关注，发展日新月异，其中《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确保障性租赁住房的重要性和优先发展方向。保障性租赁住房的发展将有利于缓解新市民、青年人等群体的住房需求，促进城市社会稳定和经济发展。

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目是一项符合国家发展战略和政策导向的重大公益性项目，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进城市和产业发展，提升居民生活质量。该项目属于保障性安居工程-保障性租赁住房的投向领域，建成后租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具有明显的公益性。

该项目建成后将有效改善甘眉园区人居环境，为城市经济增长提供新动能。项目建设过程中不仅能提升居民生活质量、提供大量岗位需求，建成后还能解决新市民、青年人群体的住房问题、为居民生产生活做好保障。同时项目的建设有利于城市品位提升、有利于城市和产业发展，能大力优化投资营商及城市建设招商引资环境，为城市未来发展注入新的活力。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院

关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目属于民生项目，项目经济效益体现在带动创造大量的就业岗位，项目能扩大内需，为社会提供就业机会，推动区域经济发展。

本项目建设规模较大、建设投资较高，项目的建设也极大提升了片区整体形象，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，可以扩大内需、拉动地方经济，有利于其他行业的联动发展、保持经济平稳较快发展，同时也是实施眉山市远期规划的重要基础。

本项目的建设，将加大眉山市基础设施建设的投入，在项目建设期间，建设所用的绝大部分建筑材料、劳动力将由地方供应，可为当地建筑业提供一个不小的市场，由于对建筑材料和生活需求的增加，必将带动相关产业的发展，为社会创造更多的就业机会，推动区域经济的发展。

在项目运营期间，建设项目可刺激项目所在地对餐饮、住宿、旅游等产业的需求，促进该地区第三产业发展，同时项目的运营需要大量的相关产业服务人员，可以提供更多的就业岗位。因此，项目的建设与运营将对地方经济发展起到很好的直接和间接促进作用。

（二）社会效益

本项目的建成能够进一步促进眉山市发展，项目的建设符合当前国家相关产业政策的要求，对于推进区域经济发展，推进区域产业功能调整具有积极的推动作用。

1、可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。

2、本项目建成运营后，可吸纳一定数量的就业人员，对于转移农村剩余劳动力，促进城镇居民就业和再就业，维护社会稳定，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。

3、本项目不会引发当地民族矛盾、宗教纠纷、影响当地社会的安定。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的设计资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文）；

《建筑工程投资估算编制办法》；

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2020〕315号）；

《四川省建设工程工程量清单计价规范》实施办法；

《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；

《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

《建筑工程投资估算指标》；

建设单位管理费：按财建〔2016〕504号估算；

工程设计费：按照发改价格〔2015〕299号文件，参照计价格〔2002〕10号文计算；

工程勘察费：按照发改价格〔2015〕299号文件，参照计价格〔2002〕

10 号文计算，按工程费用的 0.8%；

工程建设监理费：发改价格[2007]670 号

招标代理服务费:结合发改价格[2015]299 号,计价格[2002]1980 号；

可研报告编制与评审费：前期工作咨询费按计价格[1999]1283 号计取；

环境影响评价费：参照计价格[2002]125 号计取；

工程造价咨询服务收费：参照川价发〔2008〕141 号计取；

施工图审查费：按计费文件计取，每平方米 1.5 到 1.8 元。

工程保险费：按工程费的 0.3%计取；

工程检测费：按工程费的 0.6%计取；

水土保持方案编制费：参照水保监[2005]22 号；

场地准备及临时设施费：按工程费的 0.5%计取；

征地拆迁安置补偿及土地等费用：按照 15000.00 万元暂估；

预备费：按（工程费用+工程建设其他费用－征地拆迁费）的 5%计取。

（2）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观地反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐

建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

2.项目总投资

本项目建设动态投资总额为 98000.00 万元，其中：工程费用 71859.00 万元；工程建设其他费用 19878.07 万元；预备费 4050.93 万元；建设期利息 2176.00 万元；债券发行费用 36.00 万元。

详见下表，投资汇总表、投资估算明细表。

表：投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	95788.00	97.74%
1	工程建设投资	71859.00	73.33%
2	工程建设其他费用	19878.07	20.28%
3	预备费用	4050.93	4.13%
二	动态总投资	98000.00	100.00%
加：	建设期利息	2176.00	2.22%
	债券发行费用	36.00	0.04%
三	资金筹措	98000.00	100.00%
1	项目资本金	62000.00	63.27%
2	专项债券	36000.00	36.73%

表：投资估算明细表

单位：万元

序号	费用名称	投资估算				技术经济指标			投资占比	备注
		建筑安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合计	单位	工程量	单位指标（元）		
一	**第一部分 工程费用**	**71689.00**	**170.00**		**71859.00**				**73.33%**	
（一）	**建筑工程**	**68491.00**	**170.00**		**68661.00**				**70.06%**	
1	**保障性租赁住房**	**58170.00**			**58170.00**	**m²**	**210000**		**59.36%**	
1.1	土建工程	35700.00			35700.00	m²	210000	1700.00	36.43%	
1.2	装饰装修工程	10500.00			10500.00	m²	210000	500.00	10.71%	
1.3	建筑配套安装工程	11970.00			11970.00	m²	210000	570.00	12.21%	
1.3.1	给排水（含消防）	5250.00			5250.00	m²	210000	250.00	5.36%	含给水、排水及消防系统。
1.3.2	强电	4200.00			4200.00	m²	210000	200.00	4.29%	
1.3.3	弱电	2100.00			2100.00	m²	210000	100.00	2.14%	
1.3.4	通风	420.00			420.00	m²	210000	20.00	0.43%	
2	**配套商业服务房**	**2770.00**			**2770.00**	**m²**	**10000**		**2.83%**	
2.1	土建工程	1700.00			1700.00	m²	10000	1700.00	1.73%	
2.2	装饰装修工程	500.00			500.00	m²	10000	500.00	0.51%	
2.3	建筑配套安装工程	570.00			570.00	m²	10000	570.00	0.58%	
2.3.1	给排水（含消防）	250.00			250.00	m²	10000	250.00	0.26%	含给水、排水及消防系统。
2.3.2	强电	200.00			200.00	m²	10000	200.00	0.20%	
2.3.3	弱电	100.00			100.00	m²	10000	100.00	0.10%	
2.3.4	通风	20.00			20.00	m²	10000	20.00	0.02%	
3	**基础配套服务房**	**2136.00**			**2136.00**	**m²**	**8000**	**2670.00**	**2.18%**	

3.1	土建工程	1360.00			1360.00	m²	8000	1700.00	1.39%	
3.2	装饰装修工程	320.00			320.00	m²	8000	400.00	0.33%	
3.3	建筑配套安装工程	456.00			456.00	m²	8000	570.00	0.47%	
3.3.1	给排水（含消防）	200.00			200.00	m²	8000	250.00	0.20%	含给水、排水及消防系统。
3.3.2	强电	160.00			160.00	m²	8000	200.00	0.16%	
3.3.3	弱电	80.00			80.00	m²	8000	100.00	0.08%	
3.3.4	通风	16.00			16.00	m²	8000	20.00	0.02%	
4	**地下停车场**	**5415.00**	**170.00**		**5585.00**	**m²**	**15000.00**		**5.70%**	**规划共计 420 个停车位投入使用。**
4.1	土建工程	4050.00			4050.00	m²	15000.00	2700.00	4.13%	
4.2	装饰装修工程	450.00			450.00	m²	15000.00	300.00	0.46%	
4.3	建筑配套安装工程	915.00			915.00	m²	15000.00		0.93%	
4.3.1	给排水（含消防）	375.00			375.00	m²	15000.00	250.00	0.38%	含给水、排水及消防系统。
4.3.2	强电	300.00			300.00	m²	15000.00	200.00	0.31%	
4.3.3	弱电	150.00			150.00	m²	15000.00	100.00	0.15%	
4.3.4	通风	90.00			90.00	m²	15000.00	60.00	0.09%	
4.4	配套设施设备		170.00		170.00				0.17%	
4.4.1	场地监控系统		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	0.05%	
4.4.2	停车泊位标线		20.00		20.00	项	1.00	200000.00	0.02%	
4.4.3	停车标牌		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	0.01%	
4.4.4	智能停车管理设备		30.00		30.00	项	1.00	300000.00	0.03%	
4.4.5	地磁车检器		30.00		30.00	项	1.00	300000.00	0.03%	
4.4.6	停车智能道闸系统		20.00		20.00	项	1.00	200000.00	0.02%	
4.4.7	PDA 手持终端		10.00		10.00	项	1.00	100000.00	0.01%	
（二）	**总图工程**	**3198.00**			**3198.00**				**3.26%**	
1	内部配套道路	540.00			540.00	m	3000	1800.00	0.55%	
2	雨水管网	255.00			255.00	m	3000	850.00	0.26%	
3	污水管网	255.00			255.00	m	3000	850.00	0.26%	
4	给水管网	210.00			210.00	m	3000	700.00	0.21%	
5	通信管网	195.00			195.00	m	3000	650.00	0.20%	

6	强电管网	195.00			195.00	m	3000	650.00	0.20%	
7	供电及柴油发电机组	360.00			360.00	项	1	3600000.00	0.37%	
8	大门	40.00			40.00	项	2	200000.00	0.04%	
9	围墙	800.00			800.00	m	10000	800.00	0.82%	
10	门卫室	18.00			18.00	m^2	60	3000.00	0.02%	
11	环卫设施	100.00			100.00	项	1	1000000.00	0.10%	
12	配套设施设备	230.00			230.00	项	1	2300000.00	0.23%	
二	**第二部分 工程建设其他费用**			**19878.07**	**19878.07**				**20.28%**	
1	征地拆迁费			15000.00	15000.00				15.31%	包含土地费、征地拆迁安置补偿费等。
2	建设单位管理费			506.96	506.96				0.52%	财建[2016]504 号。
3	工程勘察设计费			1888.93	1888.93				1.93%	
3.1	工程设计费			1314.06	1314.06				1.34%	按照发改价格[2015]299 号文件，参照计价格[2002]10 号文计算。
3.2	工程勘察费			574.87	574.87				0.59%	按照发改价格〔2015〕299 号文件，按工程费的 0.8%计取。
4	工程建设监理费			651.64	651.64				0.66%	发改价格[2007]670 号。
5	招标代理服务费			74.55	74.55				0.08%	结合发改价格[2015]299 号，计价格[2002]1980 号。
6	可研报告编制与评审费			110.63	110.63				0.11%	前期工作咨询费按计价格[1999]1283 号计取。
7	环境影响评价费			7.49	7.49				0.01%	计价格[2002]125 号。
8	工程造价咨询服务收费			326.89	326.89				0.33%	
8.1	工程量清单及控制价编制费			99.03	99.03				0.10%	川价发〔2008〕141 号。
8.2	工程量清单及控制价审核费			99.03	99.03				0.10%	川价发〔2008〕141 号。
8.3	竣工结算审核费			128.84	128.84				0.13%	川价发〔2008〕141 号。
9	施工图审查费			44.70	44.70				0.05%	按计费文件计取，每平方米 1.5 到 1.8 元。
10	工程保险费			215.58	215.58				0.22%	按工程费的 0.3%计取。
11	工程检测费			431.15	431.15				0.44%	按工程费的 0.6%计取。
12	水土保持方案编制费			60.24	60.24				0.06%	参照水保监[2005]22 号。
13	社会稳定风险评估费			200.00	200.00				0.20%	参照当地同类项目暂计。
14	场地准备及临时设施费			359.30	359.30				0.37%	按工程费的 0.5%计取。

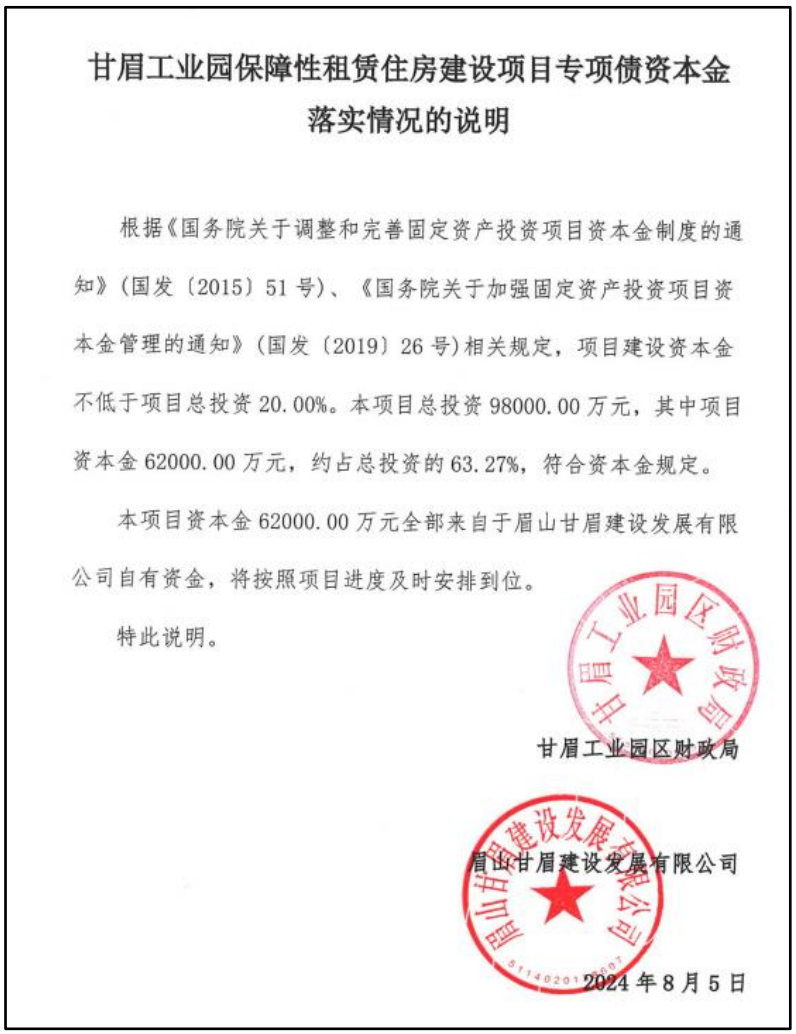
三	第三部分 工程预备费			4050.93	4050.93				4.13%	按（工程费用+工程建设其他费用-征地拆迁费）的 5%计取
四	第四部分 建设期利息			2176.00	2176.00				2.22%	债券利率 3.2%，建设期 3 年
五	第五部分 债券发行费用			36.00	36.00				0.04%	
六	第六部分 总投资	71689.00	170.00	26141.00	98000.00				100.00%	

（二）资金筹措方案

1.资金来源

资本金来源：资本金均来源于业主自筹，项目资本金 62000.00 万元。

融资来源：本项目拟发行 30 年期政府专项债券总额为 36000.00 万元。其中：第 1 年申请发行专项债券 10000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 12000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 14000.00 万元。



甘眉工业园保障性租赁住房建设项目专项债资本金落实情况的说明

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）相关规定，项目建设资本金不低于项目总投资 20.00%。本项目总投资 98000.00 万元，其中项目资本金 62000.00 万元，约占总投资的 63.27%，符合资本金规定。

本项目资本金 62000.00 万元全部来自于眉山甘眉建设发展有限公司自有资金，将按照项目进度及时安排到位。

特此说明。

甘眉工业园区财政局

眉山甘眉建设发展有限公司

2024 年 8 月 5 日

图：项目资本金说明

2.项目实施计划

（1）项目建设管理

本工程建设坚持质量第一，积极推行项目法人责任制、工程监理与合同管理制。

（2）已完成的前期工作

①项目立项审批：本项目已取得《眉山市发展和改革委员会关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（眉市发改政务审批〔2023〕120 号）。

②本项目已取得甘眉工业园区管理委员会生态环境局出具的《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》，文件载明“按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定及环评管理相关要求，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》未做规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理无须办理环评相关手续”。

③本项目已取得眉山市规划和自然资源局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 511401-2023-00042 号）。

（3）项目建设计划

本项目工期建设计划从 2024 年 10 月至 2027 年 9 月底，建设工期为 36 个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于 2024 年 9 月底完成项目施工图设计、项目立项、用地、环评等前期工作；

第二阶段：2024 年 10 月至 2027 年 8 月工程实施阶段；

第三阶段：2027 年 9 月底竣工验收。

3.资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资用于本项目建设，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 3 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表：

表：项目资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项　目	合计	占总投资比重	建设期		
				第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	**资金使用**	**98000.00**	**100.00%**	**33000.00**	**32000.00**	**33000.00**
1.1	建设投资	95788.00	97.74%	32670.00	31284.00	31834.00
1.2	建设期专项债券利息	2176.00	2.22%	320.00	704.00	1152.00
1.3	债券发行费用	36.00	0.04%	10.00	12.00	14.00
2	**资金筹措**	**98000.00**	**100.00%**	**33000.00**	**32000.00**	**33000.00**
2.1	业主自筹	62000.00	63.27%	23000.00	20000.00	19000.00
2.2	专项债券	36000.00	36.73%	10000.00	12000.00	14000.00

4.项目资金保障措施

为确保项目资金使用效率及安全，严格按照项目资金有关要求，项目资金管理部门为市级财政部门，项目资金使用接受纪检、审计、财政部门监督检查。资金保障措施如下：

（1）基本原则

①由省级财政部门在专项债务限额内筹措并转贷给本项目的资金（以下简称“专项债收入”）、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理；

②专项债券资金要坚持专款专用，项目对应的收入要进入财政相关收入保证本项目的还本付息；

③根据项目建设进度安排资金筹集计划，但是适当超前，保证资金留有余地；

④专项债务收支应当按照对应的专项收入实现项目收支平衡。执行中专项债务对应的政府性基金收入不足以偿还本金和利息的，可以从相应的公益性项目单位调入专项收入弥补。

（2）资金管理方案

本项目的专项债收入，还本、付息以及费用支出将列入政府性基金预算，细化到不同的政府性基金科目，严格遵循预算管理制度，同时配合银行账户监管工作。主管部门负责成立项目资金监管领导小组，财政、发改、审计、项目单位等参与构成，加强资金安全管理。

①资金流入管理

严格按照与省级财政部门签订的转贷协议，将专项债收入列入“地方政府专项债务转贷收入”下对应的政府性基金债务转贷收入科目。专项债券资金到位后，将专款专用、分账核算和定期结算。项目竣工验收后，专户管理项目收入，及时向地方财政上缴项目收入，以确保项目运营过程中有充足资金偿还专项债券本息。

②资金流出管理

本项目资金由财务部负责项目投资管理，负责工程所需资金的筹措与拨付以及资金使用的监管，执行项目投资控制，确保项目投资控制在估算金额以内，以保证投资控制目标的实现；合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。按照项目进度分批发放工程资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。除偿还专项债券本息外，偿债资金专户资金不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金，只能用于银行存款、国债等流动性较好、低风险保本投资，并在付息或兑付日前 10 个工作日全部转化为活期存款。

（3）资产管理方案

政府专项债券建设工程中和建设后形成的所有资产属于政府投

资形成的国有资产，其权属归属于眉山市人民政府所有；在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属眉山市人民政府所有，项目收益用于偿还政府专项债券的本息。

项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

项目运营单位严格按照设定的资产运营方式运营管理。在政府专项债券存续期内，严禁将项目资产和权益进行抵押、质押或担保。

（4）应急方案

项目建设和运营过程中尽可能通过购买保险加强监管规避风险。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，地方政府将通过其他融资渠道，例如追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等方式筹资基金满足项目建设需要，确保工程按时竣工完成，并及时进行通报。若因为运营过程中发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时，眉山市人民政府将会第一时间进行通报，在保证政府性基金预算收入中相关的其他项目收支正常的情况下，暂时借用于本项目支出，事后本项目收入正常或收到了保险赔偿后再偿还其他项目。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

（1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451 号）规定：立足保障和改善民生，适应新型城镇化建设发展需要，有序推进公共租赁住房和廉租住房统一规划建设、统一准入分配、统一租赁管理，建立统一规范的公共租赁住房制度。坚持分层实施，梯度保障，优先满足低收入住房困难家庭的需求。促进农民工住房保障制度化，推进城镇常住人口住房保障全覆盖。廉租住房项目分配入住后，统一纳入公共租赁住房租赁管理。全省统一使用住房城乡建设厅和省工商行政管理局联合制订颁布的公共租赁住房合同示范文本。原已签订的廉租住房租赁合同在租赁期内可继续使用，期满变更或续签的，适用公共租赁住房租赁合同。

地方债券资金安排向保障性安居工程（含公共租赁住房）建设倾斜。创新融资机制，积极争取发行企业债券和住房公积金贷款，落实民间资本参与公共租赁住房建设的各项支持政策。

本项目实施后，收入来源主要为保障性住房租赁收入、配套商业服务房租赁收入、物业收入、临时停车费收入、停车位月租收入。

收费参考依据：

①眉山市主城区机动车停放服务收费标准；

②有关线上平台的眉山市甘眉园区同区域的东坡区房屋租赁价格、车位月租价格信息等；

③项目立项文件、可研报告等规划说明文件。

所以，本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的。

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

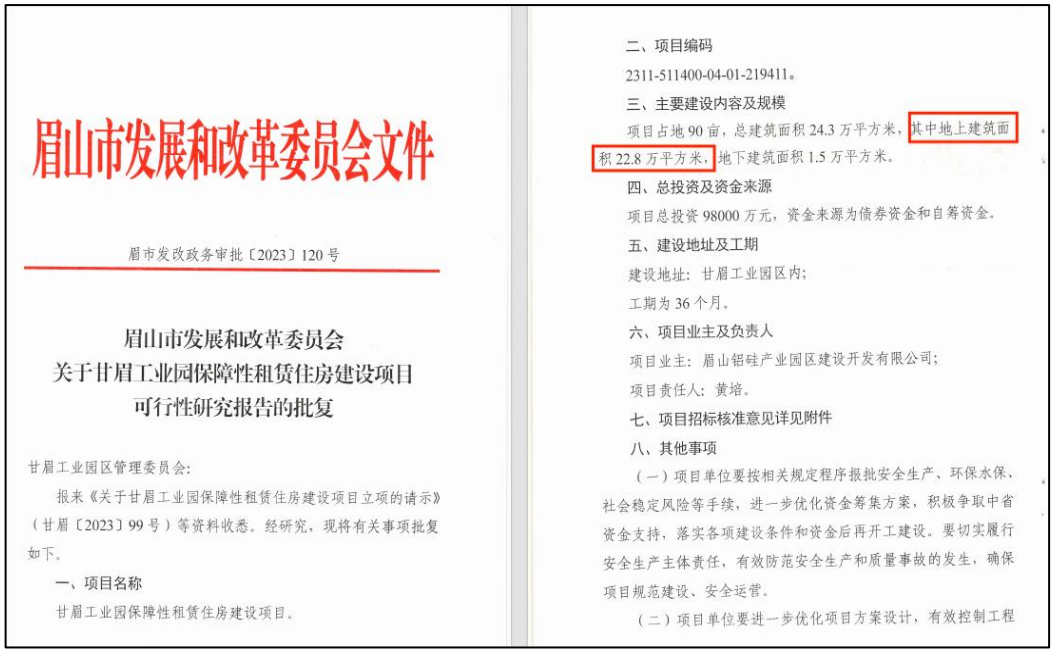
（3）项目收入预测

①保障性住房租赁收入

计算公式：

保障性住房租赁收入=出租面积（㎡）×出租单价（元/㎡/月）×出租率(%)

出租面积（㎡）：根据项目立项文件及项目详细可知（见下图 4-1 立项文件，图 4-2 项目详细规划），本项目地上建筑面积 22.8 万平方米，其中建设保障性租赁住房 210000 ㎡，预计将全部用于出租，因此**本项目保障性住房租赁出租面积按 210000 ㎡计算**。



眉山市发展和改革委员会文件

眉市发改政务审批〔2023〕120号

眉山市发展和改革委员会
关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
可行性研究报告的批复

甘眉工业园区管理委员会：

报来《关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目立项的请示》（甘眉〔2023〕99号）等资料收悉。经研究，现将有关事项批复如下。

一、项目名称

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目。

二、项目编码

2311-511400-04-01-219411。

三、主要建设内容及规模

项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

四、总投资及资金来源

项目总投资98000万元，资金来源为债券资金和自筹资金。

五、建设地址及工期

建设地址：甘眉工业园区内；

工期为36个月。

六、项目业主及负责人

项目业主：眉山铝硅产业园区建设开发有限公司；

项目责任人：黄培。

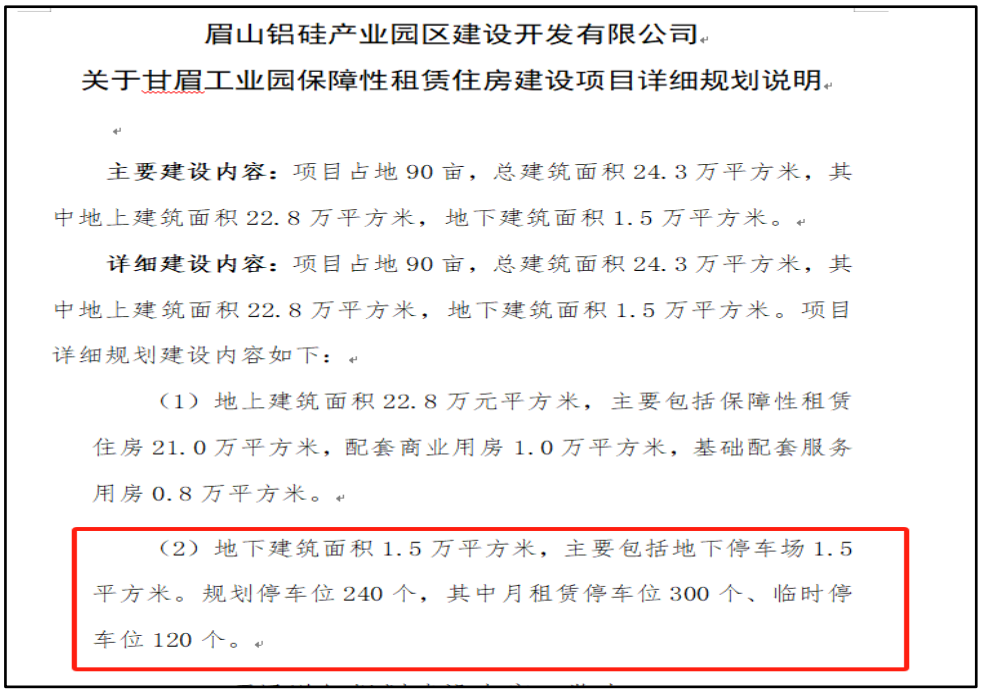
七、项目招标核准意见详见附件

八、其他事项

（一）项目单位要按相关规定程序报批安全生产、环保水保、社会稳定风险等手续，进一步优化资金筹集方案，积极争取中省资金支持，落实各项建设条件和资金后再开工建设。要切实履行安全生产主体责任，有效防范安全生产和质量事故的发生，确保项目规范建设、安全运营。

（二）项目单位要进一步优化项目方案设计，有效控制工程

图 4-1 立项文件及可研报告



眉山铝硅产业园区建设开发有限公司

关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目详细规划说明

主要建设内容：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

详细建设内容：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。项目详细规划建设内容如下：

（1）地上建筑面积22.8万元平方米，主要包括保障性租赁住房21.0万平方米，配套商业用房1.0万平方米，基础配套服务用房0.8万平方米。

（2）地下建筑面积1.5万平方米，主要包括地下停车场1.5平方米。规划停车位240个，其中月租赁停车位300个、临时停车位120个。

图 4-2 项目详细规划

出租单价（元/㎡/月）：根据《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政 关于推进公共租赁住房和廉租住房并

轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451号）指导意见：“保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，可适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。原则上租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定，具体租金标准和租金动态调整机制由城市人民政府按照保基本原则合理确定”（详见下图：《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政 关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》截图）。

根据《眉山市公共租赁住房管理办法》等文件规定：“公共租赁住房最高租金标准不高于当地同地段普通商品住房市场租金的80%，保障对象分类分档确定相应租金价格”（详见下图：《眉山市公共租赁住房管理办法》截图）。

根据相关线上平台显示眉山市东坡区租房价格信息，眉山市东坡区租房价格约为26.36至36.25元/㎡/月区间（详见下图：出租单价参考依据），出于审慎性考虑，**本项目出租单价按15.47元/㎡/月计算。**根据四川省住房和城乡建设厅公布的成都租赁要求“各区可根据实际提高租金优惠比例，租金年涨幅不超过5%”（详见下图：四川保障性租赁住房租金增长率截图），**考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，本项目租金考虑每3年增长5%。**



索引号：
文号：川建保发〔2021〕338号
主题分类：
关键词：
发布机构：

四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

发布时间：2022-02-21　来源：　浏览：4333次　【字体：大 中 小】　打印　分享到：

各市（州）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），经省政府同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出以下实施意见。

一、明确工作要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点在人口净流入的大城市发展保障性租赁住房，其他城市根据实际需要发展保障性租赁住房，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，切实解决好成渝地区双城经济圈建设过程中人口向经济发达区域、城市群集聚后的住房困难问题。到2025年，全省力争累计筹集保障性租赁住房34万套（间），住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。到2035年，基本实现住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型。

二、建立健全基础制度

（一）明确保障对象。重点保障符合条件的新市民、青年人等群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众，具体认定标准由各城市人民政府确定。〔各市（州）人民政府负责，住房城乡建设厅按职责分工加强指导〕

（二）合理确定住房和租金标准。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，可适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。原则上租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定，具体租金标准和租金动态调整机制由城市人民政府按照保基本原则合理确定。〔各市（州）人民政府负责，住房城乡建设厅按职责分工加强指导〕

图 4-3《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委 四川省财政关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》截图



中共青神县委
青神县人民政府
请输入搜索关键词查询　搜索
青神资讯　党务之窗　政务公开　办事服务　政民互动　认识青神
当前位置：首页 >> 青竹街道办事处 >> 信息公开 >> 正文

眉山市公共租赁住房管理办法

日期：2017年10月09日　来源：眉山市人民政府门户网站　点击：[66]　分享：

第二十八条 公共租赁住房租金标准实行政府定价，由住建部门会同发改、财政等部门提出，报同级人民政府批准后确定，并向社会公布。

公共租赁住房最高租金标准不高于当地同地段普通商品住房市场租金的80%，保障对象分类分档确定相应租金价格。低收入家庭租金标准按《城镇廉租住房租金管理办法》确定；外来务工人员中的农民工租金标准可按低于同地段普通商品住房市场租金的50%左右确定。园区或企业自建的公共租赁住房，其租金标准参照本办法自行确定。

图 4-4《眉山市公共租赁住房管理办法》截图



图 4-5 出租单价参考依据



图 4-6 四川保障性租赁住房租金增长率截图

出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，经过综合考虑，**本项目第 1 年出租率按 75%计算，运营期内逐年增长，直到达到 90%后不再增长。**

②配套商业服务房租赁收入

配套商业服务房租赁收入=出租面积（㎡）×出租单价（元/㎡/月）×出租率(%)。

出租面积（㎡）：根据项目立项文件及项目详细可知（见下图

4-1 立项文件，图 4-2 项目详细规划），本项目地上建筑面积 22.8 万平方米，其中配套商业服务房 10000 ㎡，预计将全部用于出租，因此本项目配套商业服务房出租面积按 10000 ㎡计算。

出租单价（元/㎡/月）：本项目建设后投入使用的配套商业服务房，主要用于便民服务商业运营，其用途与参考依据一致，参考依据为眉山市甘眉园区同区域的东坡区商铺商铺，人流量较大。根据网络平台公布的眉山市东坡区及周边商铺出租信息，日租金在 1.67 元/㎡/天—2.6 元/㎡/天区间内，即 50.10 元/m^2/月-78.00 元/m^2/月。**本着谨慎性与公益性原则，配套商业服务房出租价格参考当地商铺出租市场价格下浮按 42 元/㎡/月计算。考虑未来眉山市甘眉园区经济发展与物价水平提高，出租单价每 3 年增长 5%。**



图 4-7 眉山市甘眉园区同区域东坡区及周边商铺出租价格

出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，经过综合考虑，本项目第 1 年出租率按 70%计算，运营期

内逐年增长，直到达到80%后不再增长。

③物业收入

计算公式：物业收入（万元）=住房面积（㎡）×物业费标准（元/㎡/月）

住房面积（㎡）：根据项目立项文件建设内容得知（见图：立项文件及可研报告），本项目共建设保障性租赁住房210000 ㎡。因运营期出租率与市场及运营能力有关，**本项目物业费收取基数应按当年实际出租面积计算。**

物业费标准（元/㎡/月）：根据眉山市甘眉园区同区域东坡区住房前期物业服务收费政府指导价收费文件显示（详见下图4-8物业收入参考依据），本项目物业费参照三级标准收取，适用电梯房标准、可浮动范围在±30%内。本项目按照+20%浮动比例收取，处于规定价格浮动范围内。因此，**本项目物业费保守按照0.8元/㎡/月计取，考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，本项目物业费增长率每3年增长5%。**



附件 1

眉山市东坡区住房前期物业服务收费政府指导价

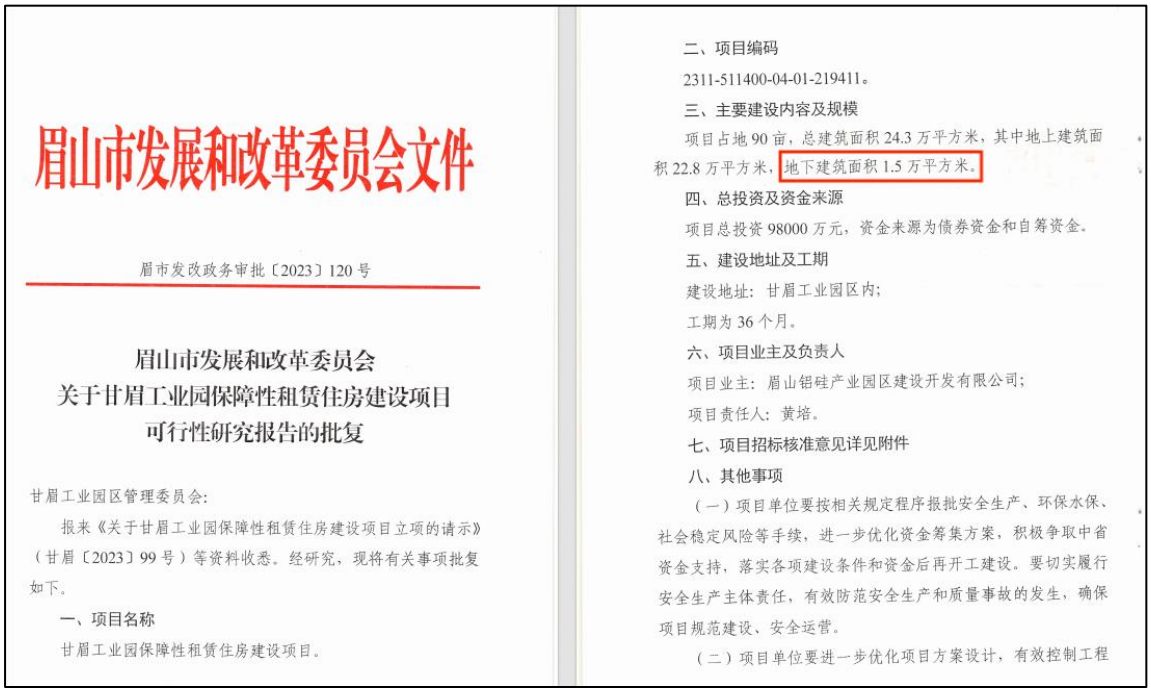
物业服务等级	基准价（元/m²·月）		浮动幅度
	无电梯	有电梯	
一级	1.5	1.8	±30%
二级	1	1.2	±30%
三级	0.9	1	±30%
保障性住房参照三级标准			

图 4-8 物业收入参考依据

④临时停车费收入

计算公式：临时停车费收入=停车位数量（个）×停车费单价（元/辆/次）×停车位日周转率（次/天）×车位使用率(%)

停车位数量（个）：根据项目立项文件建设内容得知（详细见下图 4-9 立项文件、图 4-2 项目详细规划），项目地下建筑面积 1.5 万平方米，根据可研报告和相关停车场建设标准预计可建成停车位 420 个，其中 120 个车位用于临停。**因此本项目可用于计算临停收费的停车位共计 120 个。**



眉山市发展和改革委员会文件

眉市发改政务审批〔2023〕120号

眉山市发展和改革委员会
关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
可行性研究报告的批复

甘眉工业园区管理委员会：

报来《关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目立项的请示》（甘眉〔2023〕99号）等资料收悉。经研究，现将有关事项批复如下。

一、项目名称

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目。

二、项目编码

2311-511400-04-01-219411。

三、主要建设内容及规模

项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

四、总投资及资金来源

项目总投资98000万元，资金来源为债券资金和自筹资金。

五、建设地址及工期

建设地址：甘眉工业园区内；

工期为36个月。

六、项目业主及负责人

项目业主：眉山铝硅产业园区建设开发有限公司；

项目责任人：黄培。

七、项目招标核准意见详见附件

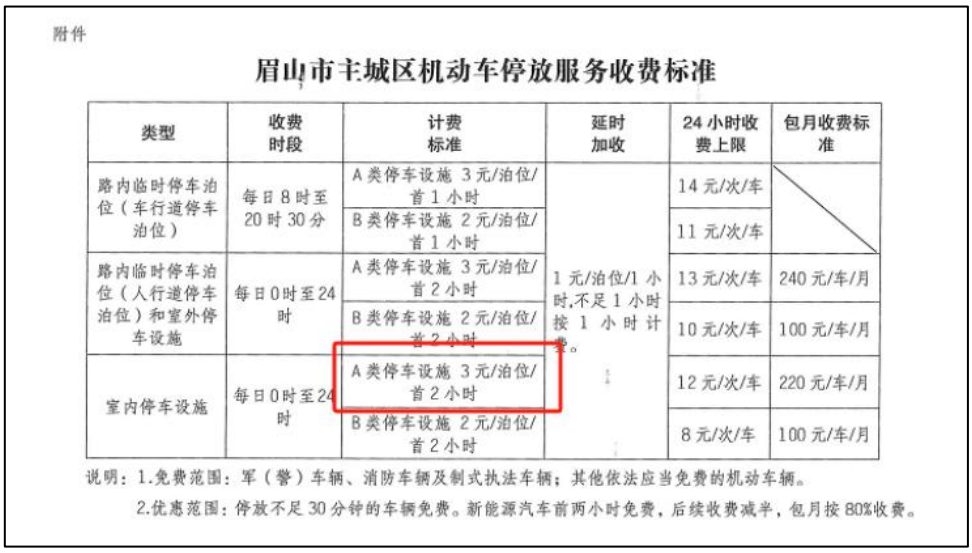
八、其他事项

（一）项目单位要按相关规定程序报批安全生产、环保水保、社会稳定风险等手续，进一步优化资金筹集方案，积极争取中省资金支持，落实各项建设条件和资金后再开工建设。要切实履行安全生产主体责任，有效防范安全生产和质量事故的发生，确保项目规范建设、安全运营。

（二）项目单位要进一步优化项目方案设计，有效控制工程

图 4-9 立项文件

停车费单价（元/辆/次）：根据眉山市主城区机动车停放服务收费标准（详见图 4-10 停车单价参考依据）可知，同类停车单价 3.00 元起收，**本项目停车费单价按 3 元/辆/次标准计取，考虑到未来经济发展和通货膨胀影响，停车单价每 3 年增长 5%。**



附件

眉山市主城区机动车停放服务收费标准

类型	收费时段	计费标准	延时加收	24小时收费上限	包月收费标准
路内临时停车泊位（车行道停车泊位）	每日8时至20时30分	A类停车设施 3元/泊位/首1小时	1元/泊位/1小时，不足1小时按1小时计费。	14元/次/车	
		B类停车设施 2元/泊位/首1小时		11元/次/车	
路内临时停车泊位（人行道停车泊位）和室外停车设施	每日0时至24时	A类停车设施 3元/泊位/首2小时		13元/次/车	240元/车/月
		B类停车设施 2元/泊位/首2小时		10元/次/车	100元/车/月
室内停车设施	每日0时至24时	A类停车设施 3元/泊位/首2小时		12元/次/车	220元/车/月
		B类停车设施 2元/泊位/首2小时		8元/次/车	100元/车/月

说明：1.免费范围：军（警）车辆、消防车辆及制式执法车辆；其他依法应当免费的机动车辆。

2.优惠范围：停放不足30分钟的车辆免费。新能源汽车前两小时免费，后续收费减半，包月按80%收费。

图 4-10 停车单价参考依据

停车位日周转率（次/天）：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，**本项目第 1 年日周转次数按 2 次/天计算，运营期不再增长。**

车位使用率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，**本项目第 1 年车位使用率按 65%计算,运营期内逐年增长,直到达到 85%后不再增长。**

⑤停车位月租收入

计算公式：停车位月租收入（万元）=停车位数量（个）×停车位月租单价（元/个/月）×车位出租率

停车位数量（个）：根据项目立项文件及项目详细可知（见图 4-9 立项文件、图 4-2 项目详细规划），本项目地下建筑面积 1.5 万平方米，可建成停车位 420 个，其中 300 个车位用于月租。**因此本项目可用于计算月租收费的停车位共计 300 个。**

停车位月租单价（元/个/月）：根据相关线上平台显示的项目地车位月租价格（详见下图 4-11 月租价格参考依据）可知，停车位月租单价大约处在 160 元/月～220 元/月之间。**本项目保守考虑，第 1 年按照 160 元/个/月的标准对停车位月租收入进行测算,考虑到通货膨胀及未来经济发展，月租单价每 3 年增长 5%。**



图 4-11 月租价格参考依据

车位出租率：项目建设地经济水平较高、城市化发展较快、总体经济条件良好，项目地人流量较多、停车需求大，经过综合考虑，本项目第 1 年车位使用率按 65%计算，运营期内逐年增长，直到达到 85%后不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债券期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计总收入 149365.21 万元。预测期项目收入测算结果如下表所示：

表：项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1	**保障性住房租赁收入**	**125810.07**	**2923.83**	**3118.75**	**3313.67**	**3684.03**	**3684.03**	**3684.03**	**3868.23**	**3868.23**	**3868.23**	**4061.64**	**4061.64**	**4061.64**	**4264.72**	**4264.72**
	出租面积（㎡）		210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00
	出租单价（元/㎡/月）		15.47	15.47	15.47	16.24	16.24	16.24	17.06	17.06	17.06	17.91	17.91	17.91	18.80	18.80
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**配套商业服务房租赁收入**	**14513.12**	**352.80**	**378.00**	**403.20**	**423.36**	**423.36**	**423.36**	**444.53**	**444.53**	**444.53**	**466.75**	**466.75**	**466.75**	**490.09**	**490.09**
	出租面积（㎡）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租单价（元/㎡/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**物业收入**	**6504.45**	**151.20**	**161.28**	**171.36**	**190.51**	**190.51**	**190.51**	**200.04**	**200.04**	**200.04**	**210.04**	**210.04**	**210.04**	**220.54**	**220.54**
	住房面积（㎡）		157500.00	168000.00	178500.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00
	物业费标准（元/㎡/月）		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97
3	**临时停车费收入**	**795.04**	**17.08**	**18.40**	**19.71**	**22.08**	**23.45**	**23.45**	**24.63**	**24.63**	**24.63**	**25.86**	**25.86**	**25.86**	**27.15**	**27.15**
	停车位数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/辆/次）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65
	周转率（次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位使用率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**停车位月租收入**	**1742.54**	**37.44**	**40.32**	**43.20**	**48.38**	**51.41**	**51.41**	**53.98**	**53.98**	**53.98**	**56.68**	**56.68**	**56.68**	**59.51**	**59.51**
	数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/个/月）		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22	185.22	194.48	194.48
	车位出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
项目总收入（万元）		**149365.21**	**3482.34**	**3716.75**	**3951.14**	**4368.36**	**4372.76**	**4372.76**	**4591.40**	**4591.40**	**4591.40**	**4820.97**	**4820.97**	**4820.97**	**5062.02**	**5062.02**

续前表

序号	项目	运营期														
		第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年
1	**保障性住房租赁收入**	**4264.72**	**4477.96**	**4477.96**	**4477.96**	**4701.85**	**4701.85**	**4701.85**	**4936.95**	**4936.95**	**4936.95**	**5193.91**	**5193.91**	**5193.91**	**5442.98**	**5442.98**
	出租面积（㎡）	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00	210000.00
	出租单价（元/㎡/月）	18.80	19.74	19.74	19.74	20.73	20.73	20.73	21.77	21.77	21.77	22.86	22.86	22.86	24.00	24.00
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**配套商业服务房租赁收入**	**490.09**	**514.60**	**514.60**	**514.60**	**540.33**	**540.33**	**540.33**	**567.34**	**567.34**	**567.34**	**595.71**	**595.71**	**595.71**	**625.50**	**625.50**
	出租面积（㎡）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租单价（元/㎡/月）	51.05	53.60	53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05	62.05	62.05	65.16	65.16
	出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	**物业收入**	**220.54**	**231.57**	**231.57**	**231.57**	**243.15**	**243.15**	**243.15**	**255.30**	**255.30**	**255.30**	**268.07**	**268.07**	**268.07**	**281.47**	**281.47**
	住房面积（㎡）	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00
	物业费标准（元/㎡/月）	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.13	1.13	1.13	1.18	1.18	1.18	1.24	1.24
3	**临时停车费收入**	**27.15**	**28.51**	**28.51**	**28.51**	**29.94**	**29.94**	**29.94**	**31.43**	**31.43**	**31.43**	**33.00**	**33.00**	**33.00**	**34.65**	**34.65**
	停车位数量（个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价（元/辆/次）	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	周转率（次/天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位使用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
4	**停车位月租收入**	**59.51**	**62.49**	**62.49**	**62.49**	**65.61**	**65.61**	**65.61**	**68.89**	**68.89**	**68.89**	**72.34**	**72.34**	**72.34**	**75.95**	**75.95**
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价（元/个/月）	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42	214.42	225.14	225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21
	车位出租率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
项目总收入（万元）		**5062.02**	**5315.12**	**5315.12**	**5315.12**	**5580.87**	**5580.87**	**5580.87**	**5859.92**	**5859.92**	**5859.92**	**6163.03**	**6163.03**	**6163.03**	**6460.56**	**6460.56**

2.项目成本

本项目总成本包括经营成本、折旧与摊销、财务费用和相关税费。

（1）经营成本

项目经营成本包括人员工资及福利费、燃料动力费、管理费、外购原材料费、修理保养费。

①人员工资及福利费

本项目劳动定员主要为管理人员及普通工作人员，经有关专业测算，根据当地同类行业实际情况，结合本项目的实际情况，本项目保守估计需要人员 35 人，其中：管理人员 5 名，预估年人均工资及福利费 6.0 万元/年；普通工作人员 30 名，预估年人均工资及福利费 5.0 万元/年。根据近几年薪酬上涨的趋势，运营期第二年开始人员工资及福利费保守按照每 3 年 5%的增长率进行测算。项目在运营过程中，所涉及的员工分类与工资明细详见下表：

表：员工工资福利表

序号	类别	人员（名）	工资及福利（万元/年）
合计	/	35	180
1	普通工作人员	30	5.0
2	管理人员	5	6.0

②燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目运营期间水电的消耗。参考行业平均水平，本项目预估运营期间外购燃料及动力费按照总收入的 2%计取。

③管理费用

管理费包括管理人员经费、日常运维，后续设备管理等，本项目

管理费运营期内按人员工资及福利的10%计取。

④外购原材料费

项目外购原材料费用主要包括项目运营期间的材料消耗及采购费用，本项目外购原材料费用按照物业收入的 3%及其他类型收入的1%计取。

⑤维修保养费

年均维修保养费用按当年折旧摊销费的5%计取。

（2）折旧摊销

①固定资产折旧费：

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1—预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照按照工程费作为折旧基数，折旧年限为30年，残值率为5%。

②无形资产摊销：

本项目无形资产采用直线法摊销，摊销年限为 30 年，不考虑残值。

（3）财务费用

项目运营期内债券利息“费用化”部分，债券年利率按 3.2%计取，运营期间财务费用总计32384.00万元。

（4）相关税费

根据项目实际情况项目，应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及房产税等。

①增值税：增值税=销项税-进项税

进项税：根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程费用、基本预备费的9%，工程建设其他费用（不含土地费用）的6%，外购燃

料动力和外购原材料费的13%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为8017.20万元。

销项税：《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（住房城乡建设部公告2021年第24号文）保障性住房租赁收入增值税税率按简易计税 1.5%征收，简易计征税额为：1859.26万元；物业费增值税税率为6%，配套商业服务房租赁、临时停车费、停车位月租费增值税税率为9%，销项税税额为1776.03万元。

项目在运营期内产生的增值税销项税额为1776.03万元，小于可抵扣金额 8017.20 万元，故项目在运营期内应缴增值税税额为1859.26万元（即简易征税部分）。

②城建税、教育及地方教育附加

1）城市维护建设税：城市维护建设税规定按7%计取。

2）教育费附加：教育费附加按3%计取。

3）地方教育附加：地方教育附加按2%计取。

③房产税：配套商业服务房增值税按12%的税率征收房产税，保障性住房租赁根据《财政部 税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(住房城乡建设部公告2021年第24号文)规定，企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

综上所述，经计算可知，预测期成本费用为136281.37万元。测算结果如下表所示：

表：成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一	**经营成本**	**15186.77**	**444.27**	**451.50**	**458.74**	**477.58**	**477.71**	**477.71**	**490.58**	**490.58**	**490.58**	**503.97**	**503.97**	**503.97**	**517.90**	**517.90**
1	工资及福利费(万元/年)	5955.64	180.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59
2	外购原材料费	1623.74	37.85	40.39	42.94	47.49	47.54	47.54	49.91	49.91	49.91	52.41	52.41	52.41	55.03	55.03
3	燃料动力费	2987.30	69.65	74.33	79.02	87.37	87.46	87.46	91.83	91.83	91.83	96.42	96.42	96.42	101.24	101.24
4	维修保养费	4024.53	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78
5	管理费	595.56	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26
二	**折旧摊销费**	**80490.52**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**
1	固定资产折旧	65990.52	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54
2	无形资产摊销	14500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
三	财务费用	32384.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
四	**相关税费**	**8220.08**	**194.53**	**207.69**	**220.84**	**242.78**	**242.78**	**242.78**	**254.92**	**254.92**	**254.92**	**267.66**	**267.66**	**267.66**	**281.05**	**281.05**
1	增值税	1859.26	43.21	46.09	48.97	54.44	54.44	54.44	57.17	57.17	57.17	60.02	60.02	60.02	63.03	63.03
2	城建税、教育费附加及地方教育附加	223.11	5.19	5.53	5.88	6.53	6.53	6.53	6.86	6.86	6.86	7.20	7.20	7.20	7.56	7.56
3	房产税	6137.71	146.14	156.06	165.99	181.80	181.80	181.80	190.89	190.89	190.89	200.44	200.44	200.44	210.46	210.46
合计		**136281.37**	**4566.34**	**4586.72**	**4607.11**	**4647.89**	**4648.02**	**4648.02**	**4673.03**	**4673.03**	**4673.03**	**4699.17**	**4699.17**	**4699.17**	**4726.48**	**4726.48**

续前表：

序号	项目	运营期														
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年
一	**经营成本**	**517.90**	**532.40**	**532.40**	**532.40**	**547.49**	**547.49**	**547.49**	**563.20**	**563.20**	**563.20**	**579.85**	**579.85**	**579.85**	**596.57**	**596.57**
1	工资及福利费(万元/年)	202.59	208.67	208.67	208.67	214.93	214.93	214.93	221.38	221.38	221.38	228.02	228.02	228.02	234.86	234.86
2	外购原材料费	55.03	57.78	57.78	57.78	60.67	60.67	60.67	63.71	63.71	63.71	66.99	66.99	66.99	70.24	70.24
3	燃料动力费	101.24	106.30	106.30	106.30	111.62	111.62	111.62	117.20	117.20	117.20	123.26	123.26	123.26	129.21	129.21
4	维修保养费	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78	138.78
5	管理费	20.26	20.87	20.87	20.87	21.49	21.49	21.49	22.14	22.14	22.14	22.80	22.80	22.80	23.49	23.49
二	**折旧摊销费**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**	**2775.54**
1	固定资产折旧	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54	2275.54
2	无形资产摊销	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
三	财务费用	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
四	**相关税费**	**281.05**	**295.10**	**295.10**	**295.10**	**309.85**	**309.85**	**309.85**	**310.35**	**310.35**	**310.35**	**331.50**	**331.50**	**331.50**	**358.70**	**358.70**
1	增值税	63.03	66.18	66.18	66.18	69.49	69.49	69.49	72.96	72.96	72.96	76.76	76.76	76.76	80.44	80.44
2	城建税、教育费附加及地方教育附	7.56	7.94	7.94	7.94	8.34	8.34	8.34	8.76	8.76	8.76	9.21	9.21	9.21	9.65	9.65
3	房产税	210.46	220.98	220.98	220.98	232.03	232.03	232.03	228.63	228.63	228.63	245.54	245.54	245.54	268.60	268.60
合计		**4726.48**	**4755.03**	**4755.03**	**4755.03**	**4784.88**	**4784.88**	**4784.88**	**4801.08**	**4801.08**	**4801.08**	**4838.89**	**4838.89**	**4838.89**	**4562.80**	**4178.80**

3.项目损益

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》可知，企业所得税为25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为149365.21万元，总成本预计136281.37万元，累计净利润为8891.66万元，本项目净现金流量累计89382.17万元，收益覆盖倍数1.27倍；详见下表所示：

表：项目损益表

单位：万元

序号	项目（专项债券）	合计	运营期												
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1	项目总收入	149365.21	3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02	5062.02
2	总成本费用	136281.37	4566.34	4586.72	4607.11	4647.89	4648.02	4648.02	4673.03	4673.03	4673.03	4699.17	4699.17	4699.17	4726.48	4726.48
	折旧摊销费	80490.52	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54
	财务费用	32384.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
3	利润总额	13083.84	-1084.00	-869.98	-655.97	-279.53	-275.26	-275.26	-81.63	-81.63	-81.63	121.80	121.80	121.80	335.54	335.54
4	所得税	4192.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.45	30.45	30.45	83.88	83.88
5	净利润	8891.66	-1084.00	-869.98	-655.97	-279.53	-275.26	-275.26	-81.63	-81.63	-81.63	91.35	91.35	91.35	251.65	251.65
6	主要指标：															
7	息前税后利润 NOPAT	41275.66	68.00	282.02	496.03	872.47	876.74	876.74	1070.37	1070.37	1070.37	1243.35	1243.35	1243.35	1403.65	1403.65
8	息前净现金流量	121766.17	2843.54	3057.56	3271.57	3648.00	3652.27	3652.27	3845.90	3845.90	3845.90	4018.89	4018.89	4018.89	4179.19	4179.19
9	净现金流量	89382.17	1691.54	1905.56	2119.57	2496.00	2500.27	2500.27	2693.90	2693.90	2693.90	2866.89	2866.89	2866.89	3027.19	3027.19

续前表：

序号	项目（专项债券）	运营期														
		第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年
1	项目总收入	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
2	总成本费用	4726.48	4755.03	4755.03	4755.03	4784.88	4784.88	4784.88	4801.08	4801.08	4801.08	4838.89	4838.89	4838.89	4562.80	4178.80
	折旧摊销费	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54	2775.54
	财务费用	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
3	利润总额	335.54	560.09	560.09	560.09	796.00	796.00	796.00	1058.84	1058.84	1058.84	1324.15	1324.15	1324.15	1897.76	2281.76
4	所得税	83.88	140.02	140.02	140.02	199.00	199.00	199.00	264.71	264.71	264.71	331.04	331.04	331.04	474.44	570.44
5	净利润	251.65	420.06	420.06	420.06	597.00	597.00	597.00	794.13	794.13	794.13	993.11	993.11	993.11	1423.32	1711.32
6	主要指标：															
7	息前税后利润 NOPAT	1403.65	1572.06	1572.06	1572.06	1749.00	1749.00	1749.00	1946.13	1946.13	1946.13	2145.11	2145.11	2145.11	2255.32	2159.32
8	息前净现金流量	4179.19	4347.60	4347.60	4347.60	4524.53	4524.53	4524.53	4721.67	4721.67	4721.67	4920.64	4920.64	4920.64	5030.86	4934.86
9	净现金流量	3027.19	3195.60	3195.60	3195.60	3372.53	3372.53	3372.53	3569.67	3569.67	3569.67	3768.64	3768.64	3768.64	4198.86	4486.86

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.2%利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 34560.00 万元，其中：专项债券建设期利息 2176.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 32384.00 万元。

债券存续期还本付息估算如下表所示：

表：还本付息测算表

单位：万元

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期			运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1	期初尚未归还本金		0.00	10000.00	22000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
2	本期借款	36000.00	10000.00	12000.00	14000.00														
3	本期还本	36000.00																	
4	期末尚未归还本金		10000.00	22000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
5	本期付息	34560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
5.1	资本化	2176.00	320.00	704.00	1152.00														
5.2	费用化	32384.00				1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
6	还本付息	70560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
7	发行费用	36.00	10.00	12.00	14.00														

续前表

序号	发行专项债本息计算	运营期														
		第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年
1	期初尚未归还本金	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	26000.00	14000.00
2	本期借款															
3	本期还本													10000.00	12000.00	14000.00
4	期末尚未归还本金	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	26000.00	14000.00	0.00
5	本期付息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
5.1	资本化															
5.2	费用化	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
6	还本付息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	11152.00	12832.00	14448.00
7	发行费用															

2.项目资金平衡情况

（1）资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下,政府专项债到期日累计资金结余49189.99万元，项目在预测期内“息前净现金流”为121766.17万元，可偿债“净现金流”为 89382.17 万元，“专项债券融资到期本息”合计70560.00万元；

本项目收益覆盖倍数(净现金流/专项债券融资到期本息)为1.44倍，期间不存在资金缺口。

（2）项目运营情况

项目运营预期收入：149365.21万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）=经营成本+相关税费+所得税 =27599.04万元。

资金测算平衡情况具体见下表所示：

表：资金平衡测算表

（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	**经营活动产生的净现金流量**	**117573.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2843.54**	**3057.56**	**3271.57**	**3648.00**	**3652.27**	**3652.27**	**3845.90**	**3845.90**	**3845.90**	**3988.44**	**3988.44**	**3988.44**	**4095.30**
1	现金流入	149365.21				3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02
1.1	经营收入	149365.21				3482.34	3716.75	3951.14	4368.36	4372.76	4372.76	4591.40	4591.40	4591.40	4820.97	4820.97	4820.97	5062.02
1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	31791.22				638.80	659.19	679.58	720.36	720.49	720.49	745.50	745.50	745.50	832.53	832.53	832.53	966.71
2.1	项目运营成本	27599.04				638.80	659.19	679.58	720.36	720.49	720.49	745.50	745.50	745.50	802.08	802.08	802.08	882.83
2.1.1	经营成本	15186.77				444.27	451.50	458.74	477.58	477.71	477.71	490.58	490.58	490.58	503.97	503.97	503.97	517.90
2.1.2	相关税费	8220.08				194.53	207.69	220.84	242.78	242.78	242.78	254.92	254.92	254.92	267.66	267.66	267.66	281.05
2.1.3	所得税	4192.19				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.45	30.45	30.45	83.88
二	**投资活动净现金流量**	**-95788.00**	**-32670.00**	**-31284.00**	**-31834.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00													
2	现金流出	95788.00	32670.00	31284.00	31834.00													
2.1	建设投资	95788.00	32670.00	31284.00	31834.00													
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00													
三	**筹措活动净现金流量**	**27404.00**	**32670.00**	**31284.00**	**31834.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**
1	现金流入	98000.00	33000.00	32000.00	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	62000.00	23000.00	20000.00	19000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	36000.00	10000.00	12000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	70596.00	330.00	716.00	1166.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00

2.1	支付债券利息	34560.00	320.00	704.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00
2.2	支付债券发行费用	36.00	10.00	12.00	14.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	36000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	**现金流量总计**																	
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1691.54	3597.10	5716.66	8212.66	10712.94	13213.21	15907.11	18601.01	21294.92	24131.35	26967.79	29804.23
2	项目期内现金变动（一+二+三）	49189.99	0.00	0.00	0.00	1691.54	1905.56	2119.57	2496.00	2500.27	2500.27	2693.90	2693.90	2693.90	2836.44	2836.44	2836.44	2943.30
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	1691.54	3597.10	5716.66	8212.66	10712.94	13213.21	15907.11	18601.01	21294.92	24131.35	26967.79	29804.23	32747.53

续前表：

序号	项目	运营期															
		第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年
一	**经营活动产生的净现金流量**	**4095.30**	**4095.30**	**4207.58**	**4207.58**	**4207.58**	**4325.53**	**4325.53**	**4325.53**	**4456.96**	**4456.96**	**4456.96**	**4589.61**	**4589.61**	**4589.61**	**4556.42**	**4364.42**
1	现金流入	5062.02	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
1.1	经营收入	5062.02	5062.02	5315.12	5315.12	5315.12	5580.87	5580.87	5580.87	5859.92	5859.92	5859.92	6163.03	6163.03	6163.03	6460.56	6460.56
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	966.71	966.71	1107.54	1107.54	1107.54	1255.34	1255.34	1255.34	1402.96	1402.96	1402.96	1573.43	1573.43	1573.43	1904.14	2096.14
2.1	项目运营成本	882.83	882.83	967.52	967.52	967.52	1056.34	1056.34	1056.34	1138.25	1138.25	1138.25	1242.39	1242.39	1242.39	1429.70	1525.70
2.1.1	经营成本	517.90	517.90	532.40	532.40	532.40	547.49	547.49	547.49	563.20	563.20	563.20	579.85	579.85	579.85	596.57	596.57
2.1.2	相关税费	281.05	281.05	295.10	295.10	295.10	309.85	309.85	309.85	310.35	310.35	310.35	331.50	331.50	331.50	358.70	358.70
2.1.3	所得税	83.88	83.88	140.02	140.02	140.02	199.00	199.00	199.00	264.71	264.71	264.71	331.04	331.04	331.04	474.44	570.44
二	**投资活动净现金流量**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出																
2.1	建设投资																
2.2	维持运营投资																
三	**筹措活动净现金流量**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-1152.00**	**-11152.00**	**-12832.00**	**-14448.00**
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.2	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	11152.00	12832.00	14448.00
2.1	支付债券利息	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	1152.00	832.00	448.00
2.2	支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	12000.00	14000.00
四	**现金流量总计**																
1	项目期的期初资金	32747.53	35690.83	38634.14	41689.71	44745.29	47800.87	50974.40	54147.94	57321.47	60626.42	63931.38	67236.33	70673.94	74111.55	67549.16	59273.57
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2943.30	2943.30	3055.58	3055.58	3055.58	3173.53	3173.53	3173.53	3304.96	3304.96	3304.96	3437.61	3437.61	-6562.39	-8275.58	-10083.58
3	项目期的期末资金	35690.83	38634.14	41689.71	44745.29	47800.87	50974.40	54147.94	57321.47	60626.42	63931.38	67236.33	70673.94	74111.55	67549.16	59273.57	49189.99

（三）其他事项说明

1.若项目实施过程中现金流充足且有结余，眉山市人民政府可根据实施情况适当提前偿还债券本金；

2. 眉山市人民政府将会根据债券资金限额等情况适时要求调整项目资本金，以确保项目按时开展；

3.在建设项目施工前，应进一步做好详细的工程地质勘察工作，工程开发过程中要制定严格的质量和安全规章制度，确保项目建设的顺利实施；

4.在工程建设过程中，应处理好项目的内部和外部关系的协调问题，争取相关政府部门的支持，使本项目能够顺利进行，按照预定计划完工；

5.按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见

1.会计师事务所对本项目出具的财务评估结论

（1）项目融资平衡情况分析

①债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.2%利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 34560.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2176.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 32384.00 万元。

②项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 49189.99 万元，项目在预测期内可实现净现金流 89382.17 万元，政府专项债券到期本息合计 70560.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.27 倍。期间不存在资金缺口。

（2）项目偿付能力分析

本项目专项收入可偿债净现金流为 89382.17 万元，政府专项债券到期本息合计 70560.00 万元，本项目净现金流能有效覆盖政府专项债本息。

（3）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来

各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，结果如下表所示：

表：敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）：	89382.17	84913.07	80443.96
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.27	1.20	1.14

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

（4）评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

2.律师事务所对本项目出具的法律意见结论

（1）甘眉工业园区管理委员会作为具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目主管部门的主体资格；眉山甘眉建设发展有限公司作为具有独立法人资格的有限公司，具备作为项目业主单位的主体资质。

（2）项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主和实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（3）项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（4）《实施方案》对项目可能产生的风险已采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性。

（5）项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（6）为本期债券发行提供服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及律师均具备相应的从业资质。

五、项目融资计划

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1.发行依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2)《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号）；

（3）《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

（4）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（5）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（6）《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）；

（7）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

（8）中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（9）《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

（10）四川省财政厅+四川省发展和改革委员会关于印发《专项债券工作联动协调机制（试行）》的通知（川财债〔2019〕20号）；

（11）四川省财政厅四川省发展改革委四川省自然资源厅四川省生态环境厅《关于印发四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法的通知》（川财规〔2021〕6号）

（12）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）

（13）财政厅关于提前做好2024年新增地方政府专项债券项目申报准备有关工作的通知（川财债函[2023]40号）。

发行主体资格：《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

地方政府债务限额管理：《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35 号）的第一条，为健全地方政府债务限额管理机制，规范新增地方政府债务限额分配管理，发挥地方政府债务促进经济社会发展的积极作用，防范财政金融风险，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的通知》（财预〔2015〕225 号）等规定，制定本办法。

地方政府债务预算管理：《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

政府债务应急处置机制：国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）

四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府债务风险应急处置预案的通知》（川办发〔2016〕51 号）

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政

府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关35 于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府性债务风险应急处置预案的通知》（川办发〔2017〕91 号），要求建立健全地方政府性债务风险应急处置工作机制，有序高效处置政府性债务风险突发事件。

根据中央、省、市、区有关法律法规、政策，已完成的前期工作：前期相关决策、前期规划、项目立项批复、可行性研究报告及批复、环评、用地审批、项目选址等。

本项目的发行主体为四川省人民政府，省级政府发行后转贷给眉山市人民政府用于本项目的开支。本项目的发债需求将严格按照项目所在地 2024 年度地方政府专项债务新增限额规定。本项目获得的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用全部纳入政府性基金预算管理。眉山市人民政府已结合实际制定本地债务风险应急处理预案和应急处理工作机制，会对项目风险进行定期评估，若发生任何异常将会及时向上级汇报。其他有关的工作已经按照要求全部落实。

2.发行计划

本项目拟发行政府专项债券总额为 36000.00 万元。第 1 年申请发行专项债 10000.00 万元，第 2 年申请发行专项债 12000.00 万元，

第 3 年申请发行专项债 14000.00 万元，发行债券期限为 30 年；债券利率按 3.2%测算，发行费为面值的 1‰。专项债券发行计划如下表所示：

表：本项目专项债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限
第 1 年	10000.00 万元	30 年
第 2 年	12000.00 万元	30 年
第 3 年	14000.00 万元	30 年

3.发行场所

按四川省规定和要求有序进行。

4.品种和数量

按四川省规定和要求有序进行。

5.时间安排

按四川省规定和要求有序进行。

6.上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7.兑付安排

利息按半年支付，发行期结束后偿还本金并支付最后一次利息。

8.发行费

按四川省规定和要求有序进行。

9.招投标

（1）招标方式

按四川省规定和要求有序进行。

（2）标位限定

按四川省规定和要求有序进行。

（3）时间安排

按四川省规定和要求有序进行。

（4）参与机构

按四川省规定和要求有序进行。

（5）招标系统

按四川省规定和要求有序进行。

10.分销

按四川省规定和要求有序进行。

11.发行款缴纳

按四川省规定和要求有序进行。

（二）专项债券投资者保护措施

1.应急预案

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》《四川省人民政府办公厅关于印发四川省政府债务风险应急处置预案的通知》等两个办法。

发行人应在募集说明中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监

管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

①成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2.明确各部门职责

（1）财政部门是政府性债务的归属管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监

控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

（2）债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

（3）发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

（4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

（5）地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

（6）人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

（7）当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

（8）其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

3.监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算

评估省本级、市（州）本级和市（县、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势做出预测。

（3）信息报告。

各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

4.应急处置

（1）启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

（2）分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市（县）出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

（3）市县级政府应急处置措施。市（县）级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市（县）级政府债务的偿还责任。市（县）级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力，偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处

置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

（4）省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市（县）转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市（县）用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

5.事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结

经验教训，改进完善应急预案。

6.责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》《四川省人民政府关于印发四川省政府性债务管理办法的通知》（川府发〔2015〕3号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》《中国共产党党内监督条例（试行）》《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

保护投资者利益的具体措施，明确因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时的应急处理预案。

六、潜在影响项目收益和融资平衡的风险及控制措施

（一）项目建设的风险及控制措施

1. 行业主管部门关于项目建设的风险及控制措施

1.1 风险识别与管理

1.1.1 建立风险管理体系

（1）指导和监督施工方建立完善的风险管理体系，确保风险管理工作有章可循、有据可依。

（2）要求施工方设立专门的风险管理部门或岗位，负责全面识别项目各阶段潜在的风险源。

1.1.2 风险评估与分级

监督施工方采用定量与定性相结合的方法，对识别出的风险进行评估，确定其发生的可能性和影响程度，并进行风险分级管理。

1.1.3 风险应对策略

指导施工方针对不同级别的风险，制定相应的预防、减轻、转移或接受策略，并编制风险应急预案。

1.2 合同管理

1.2.1 规范合同订立

监督施工方确保合同条款明确、完整，涵盖工程范围、质量标准、工期要求、价款支付、违约责任等关键内容。

审查施工合同，确保其合法合规，有效保障各方权益。

1.2.2 加强合同履行管理

监督施工合同的执行情况，确保双方严格按照合同约定履行义

务。

对合同履行过程中出现的问题进行调解和处理，保障项目顺利进行。

1.3 施工安全管理

1.3.1 建立安全责任制

指导和监督施工方建立并落实安全生产责任制，明确各级管理人员和施工人员的安全职责。

1.3.2 加强安全教育培训

监督施工方定期对施工人员进行安全教育和技能培训，增强全员安全意识和自我保护能力。

1.3.3 现场安全管理

加强对施工现场的安全检查，及时发现并消除安全隐患。

监督施工方严格执行安全生产规章制度，确保施工安全

1.4 材料管理

1.4.1 材料采购控制

监督施工方选择合格供应商，确保采购材料符合设计要求及国家相关标准。

1.4.2 材料入库与检验

要求施工方建立完善的材料入库验收制度，对进场材料进行严格检验，防止不合格材料用于工程。

1.4.3 材料存储与使用

监督施工方合理规划材料存储区域，做好防潮、防火、防盗等措

施，确保材料质量在存储和使用过程中不受影响

1.5 设计变更管理

1.5.1 严格设计变更审批

监督施工方任何设计变更均需经过严格的审批程序，确保变更的合理性和必要性。

1.5.2 变更成本控制

要求施工方评估设计变更对项目成本的影响，采取有效措施控制变更成本。

1.5.3 变更资料管理

监督施工方建立完善的变更资料管理制度，确保变更资料的完整性和可追溯性。

1.6 监督与执法

1.6.1 强化监督检查

行业主管部门加大对施工项目的监督检查力度，确保施工活动符合法律法规和行业标准要求。

1.6.2 严格执法处罚

对发现的违法违规行为，依法依规进行严肃处理，公开曝光典型案例，形成有效震慑.

1.6.3 完善监管机制

建立健全行业监管机制，加强与相关部门的协调配合，形成监管合力，共同维护工程建设市场秩序

2. 项目单位关于项目建设的风险及控制措施

2.1 自然环境和施工条件风险及控制措施

风险识别：

（1）自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。

（2）项目自然环境因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。经多年气象观察，本项目区域自然环境相对稳定，因此暂不考虑极端恶劣情况下的施工影响。

（3）在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；

（4）在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工；项目所在区域，温差不大，对混凝土施工的影响相对较小。

风险控制措施：

（1）在施工前收集并分析气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据。

（2）由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过

购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类。

2.2 来源于施工方的风险及控制措施

风险识别：

（1）施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响等。

（2）施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不力，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：

（1）在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。

（2）一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范

的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划,加强动态控制;通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

2.3 来源于设计单位的风险及控制措施

风险识别：

（1）在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于外部条件发生重大变化等原因需要修改。通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；施工图完成后，进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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或造成报废工程。

（2）设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位深度问题，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期拖延和经济损失。

风险控制措施：

（1）应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。

在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。

（2）阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

（3）施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

（4）施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

2.4 来源于供应商的风险及控制措施

风险识别：

（1）施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

（2）来源于供应商的风险因素包括供应商承担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从

而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：

（1）项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、承担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（2）供应商没有内在激励对自己的质量、时效以及创新能力进行投资，就很可能在信息高度不对称的情况下，在出现个体利益与整体利益冲突时，可能采取损害整体利益的行为，从而带来风险。

因此，外部适当激励机制是项目正常运作的必要条件，建立信任关系、增进信任是供应商风险管理的关键。

2.5 资金落实风险及控制措施

风险识别：

（1）资金落实风险主要是因资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

（2）资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪作他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

（3）项目单位资产和现金流的充足性、企业负债和偿债能力；现金流、应收账款及资金周转率情况；成本控制和管理、销售等费用

情况；项目单位整体盈利能力；行业会计政策等制度差异。

风险控制措施：

（1）针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

（2）建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

2.6 工程事故风险及控制措施

风险识别：

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：

工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临

时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（二）项目运营与资金使用的风险及控制措施

1、行业主管部门关于项目运营与资金使用的风险及控制措施

行业主管部门督促项目单位明确资金使用的范围、标准、审批流程等，确保每一笔资金的支出都符合规定要求；要求项目单位对项目资金实行专户管理，确保资金不被挪用或侵占，定期进行安排人员对项目单位财务审计，核查资金使用的真实性和合规性；督促项目单位建立健全内部控制制度，包括岗位职责、权限划分、业务流程等，确保项目运营的规范性和有效性。

2、项目单位关于项目运营与资金使用的风险及控制措施

2.1 经营风险及控制措施

风险识别：

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后相关收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：

（1）本项目要求项目管理单位密切关注相关政策及市场需求情况，根据实际情况调整收入策略，保证还本付息资金。

（2）本项目在价格政策上，将仔细进行财务核算，做到在政府

指导下做好定价方案，从而发挥价格的市场调节功能，最大限度地吸引企业和消费者，提高项目经营效益。本项目在经营策略上，参考本地区及周边城市制定优化经营方案。讲究宣传策略，注重宣传效果，加大宣传力度，从而增强项目区的影响力和吸引力。从根本上化解经营风险。

2.2 市场风险及控制措施

风险识别：

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备；加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）收支管理风险及控制措施

1、行业主管部门关于收支管理风险及控制措施

项目运营的收支管理是确保项目资金安全、提高资金使用效率的关键环节。在行业主管部门的监管下，有效识别和防控收支管理风险，

对于保障项目顺利实施、维护各方利益具有重要意义。

1.1 收入管理风险防控

（1）督促项目单位明确收入来源，清晰界定项目收入来源，确保所有收入均纳入统一管理，避免遗漏或隐匿。

（2）督促项目单位规范收入流程，制定详细的收入管理流程，包括收入确认、记录、核对和入账等环节，确保收入的准确性和及时性。

（3）与项目单位共同加强合同管理和应收账款管理，定期与客户对账，及时催收欠款，防止收入流失。

1.2 支出管理风险防控

（1）督促项目单位做好预算控制，编制科学合理的项目预算，明确各项支出标准和限额，严格控制预算外支出。

（2）督促项目单位做好审批流程，建立严格的支出审批流程，明确各级审批权限和责任，确保每笔支出都经过合理审批。

（3）督促项目单位做好成本优化，加强成本管理，通过优化采购、降低能耗、提高效率等措施，降低项目运营成本。

1.3 资金支付风险控制

（1）督促项目单位做好支付审核，建立资金支付审核机制，对每笔支付进行严格审核，确保支付凭证的真实性和合规性。

（2）督促项目单位做好支付方式选择，合理选择支付方式，优先考虑电子支付等安全、高效的支付方式，减少现金使用风险。

（3）督促项目单位建立支付安全措施，加强支付系统安全防护，防止黑客攻击和数据泄露等安全事件。

2、项目单位关于收支管理风险及控制措施

风险识别：

收支管理风险主要体现在财务风险：财务风险包括价格上涨成本不可控、资金周转风险、财务经营秩序混乱等。由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，资金周转难度加大，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

风险控制措施：

项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本：

一是资金分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分部工程进行周密的安排，保证

按期完工，充分落实建设所需资金。

二是健全完善财务管理制度，有效防止财务风险，完善的内部会计控制制度主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。

三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险隐患，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

（四）还本付息的风险及控制措施

1、行业主管部门关于还本付息的风险及控制措施

项目还本付息是项目融资过程中至关重要的一环，直接关系到项目的可持续性和债权人的利益保障。行业主管部门在监管项目运营时，需高度重视还本付息风险的管理与控制，以确保项目能够按时、足额地偿还债务。

要求项目单位加强现金流管理，加强项目现金流管理，确保项目运营产生的现金流能够覆盖还本付息需求。要求项目单位做好资金池管理，建立项目资金池，对项目资金进行集中管理和调度，提高资金使用效率；加强业主单位做好项目成本，减少不必要的开支，为还本付息预留充足资金。

2、项目单位关于还本付息的风险及控制措施

2.1 投资测算不准确风险及控制措施

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于单价和测算量的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：

对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范围。

本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.2 利率波动风险及控制措施

风险识别：

利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：

可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，使资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.3 存续债券置换不畅风险及控制措施

风险识别：

存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：

有效提高法治化程度和水平。根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作工程中要严格按要求执行，从而保障投资者的利益；可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；发行人应会同主承销商及承销团成员，根据政府市场定价机制，选取合理的地方政府债券利率的合理时间和价格区间。

七、还款保障情况

（一）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（三）项目收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）资金管理方案

（1）资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金由地方财政部门统一管理。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（2）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。关于债券本息偿付，由地方财政部门组织准备需要到期支付的债券本息，并由财政部门逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。运营成本严格计划支出，预算外支出及时完成设计变更，财政评审后上报审批。

八、信息披露计划

（一）按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

按照《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号）规定，为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，将投资者关心的项目核心信息提炼出来，方便投资者获取，进一步强化市场约束，规范专项债券项目管理，更好促进项目收益与融资自求平衡，有效防范专项债券风险。现就有关事宜通知如下：

（1）2020 年 4 月 1 日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板，以表格形式展现项目核心信息。

（2）2020 年 4 月 1 日起发行的新增专项债券存续期内，各地应当按照模板格式，每年披露项目实际收益、项目最新预期收益等信息。如新披露的信息与上一次披露的信息差异较大，应当进行必要说明。

（3）中央国债登记结算有限责任公司应当加强信息系统建设，通过系统尽快实现模板生成和相关信息的统计、汇总、查询等功能。

执行中如遇问题，地方财政部门、发行场所、相关金融机构应当及时向财政部国库司报告。

按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（http://www.chinabond.com.cn/）等网址详细披露，披露时间及文件内容严格按照相关规定执行。

（二）每期债券发行日五个工作日之前披露：基本信息、募集说明书、信用评级报告和跟踪评级安排、发行兑付相关制度办法。

（三）每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

（四）每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

（五）每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

（六）每期债券存续期内定期披露内容

（1）四川省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）项目收益与融资自求平衡专项债券工作进展情况。

（3）项目跟踪评级报告。

（4）项目资金使用情况说明。

（七）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“项目收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

九、事前绩效评估

（一）评估对象

1.项目基本概况

项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目

项目单位：眉山甘眉建设发展有限公司

项目规划：项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等规划。

项目情况：市重点项目

项目整体建设内容及规模：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

建设地址：甘眉工业园区内。

项目计划及进度：本项目工期建设计划从2024年10月至2027年9月，建设时间进度安排如下：

第一阶段：工程拟定于2024年9月底完成项目场地平整、施工图设计等前期工作；

第二阶段：2024年10月至2027年8月项目主体工程开工建设；

第三阶段：2027年9月底竣工验收；

第四阶段：2027年10月项目正式投入运营。

2.绩效目标及指标

（1）项目总体建设目标

目标 1：项目占地 90 亩，总建筑面积 24.3 万平方米，其中地上建筑面积 22.8 万平方米，地下建筑面积 1.5 万平方米。

目标 2：优化当地人居格局，改善当地基础设施。

目标 3：在 2027 年 7 月完成项目竣工验收。

目标 4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 5：提升城市品位，使社会经济得到进一步发展。

（2）年度目标

目标 1：项目开工建设，完成工程建设面积 8 万平方米、部分工程竣工验收 1 项。

目标 2：完成年度投资 33000.00 万元。

3.项目资金构成

（1）项目投资规模：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目总投资 98000.00 万元，其中：工程费用 71859.00 万元；工程建设其他费用:19878.07 万元;预备费用 4050.93 万元;建设期债券利息 2176.00 万元，债券发行费用 36.00 万元。

（2）资金筹资情况：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目的预计投资金额为 98000.00 万元，其中：资本金 62000.00 万元，申请专项债券资金 36000.00 万元。

（二）事前绩效评估基本情况

1.评估方式

本次采用的事前评估方式包括专家咨询、相关工作人员调研、资

料审核、分析论证等方式。由于本项目属于政府债券项目事前绩效评估，对于政府债券方面的政策，通过电话咨询方式咨询了财政部门工作人员；对于项目前期进展情况，与项目申报单位负责人及工作人员进行了了解；查阅了项目申报单位提供的项目建议书、项目实施方案、会计师事务所出具的财务评估咨询报告、律师事务所出具的法律意见书；查阅了项目申报单位可能提供的可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、中标通知书、资金支出使用计划；工作组在查阅资料的基础上，开展了事前绩效评估工作。

工作组本次采用的事前评估方法包括成本效益分析法、对比分析法、因素分析法。

2.评估程序与安排

本项目由主管部门、项目单位、财政部门组建了事前评估工作组，制定了具体的评估工作方案；向申报单位发出了按要求需要提供的相关材料；与申报单位相关负责人了解了项目情况，项目工作组对项目申报单位提供的各项资料进行了审核，明确了评估的内容与侧重点，在绩效指标设定方面也和项目申报单位进行了充分的沟通。具体程序包括：

（1）接受委托。接受项目单位的委托后，向项目单位明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项。

（2）拟定工作方案。评估工作组结合事前绩效评估工作要求，拟定《事前绩效评估工作方案》，方案主要内容包括：评估对象及内

容简介、评估方法、评估重点、评估进度和人员安排及工作保障等。

（3）访谈调研。评估工作组入户与被评估单位沟通，进一步熟悉项目内容；向项目单位出示《事前绩效评估资料准备清单》，指导项目单位提供相关资料并填写《事前绩效评估绩效目标申报表》。

（4）深入调研。评估工作组在收集审核项目资料基础上，通过查阅资料、实地勘察、核实、了解项目具体内容、申报理由和项目实施的具体做法、依据等，将现场情况与上报资料进行对比，对项目疑点问题进行询问，听取并记录项目单位对有关问题的解释和答复。

（5）实施评估。评估工作组会同项目单位负责该项目的主要人员召开评估会议，了解项目基本情况，听取项目单位对项目情况介绍，收集并查阅与项目相关的项目建议书、项目目标、实施方案、财务咨询报告等资料，并通过网络等多种途径，查阅与项目相关的政策法规等资料，为评估组出具评估意见提供支持。

（6）汇报绩效评估结论。根据评估工作组收集的资料及了解的相关信息完成最终评价报告，得出评估结论意见。形成评估报告初稿，经与委托单位进行沟通，征求其对评估报告内容的反馈意见，形成正式评估报告。

（三）评估内容和结论

1.项目实施的必要性、可行性、公益性

（1）项目实施的必要性

①项目符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《四川省国民经济和社会发展第十

四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等规划，项目的实施具有充分的依据。

②项目建设内容为项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

③项目计划2024年10月开工建设，2024年计划使用专项债券资金10000.00万元，项目实施有充分必要性。

（2）项目实施的可行性

①经评估，该项目实施具有一定可行性。该项目立项依据充分，已完成项目立项且立项程序合规，具备专项债券申报的必备要件，项目举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。

②项目已完成前期设计方案、用地环评等开工前置手续，2024年能够形成实物工作量。

（3）项目实施的公益性

经评估，该项目具有公益性。中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文件提到，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用

事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域公益性项目。项目投向领域符合地方政府专项债券支持的十一大领域。

根据上述描述将该项目定义为公益性项目比较合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目事前经过可行性研究论证，项目事前经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求。

（2）本项目已取得《眉山市发展和改革委员会关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复》（眉市发改政务审批〔2023〕120号）。

（3）甘眉工业园区管理委员会生态环境局已出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》，文件载明“按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定及环评管理相关要求，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理无须办理环评相关手续”。

（4）本项目已取得眉山市规划和自然资源局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第511401-2023-00042号）。

3.项目资金来源和到位可行性

资金来源：依据项目建议书、财务评估报告及项目实施方案，本项目预计投资金额为98000.00万元，其中36000.00万元资金通过发行政府专项债券取得，62000.00万元资本金由业主自筹解决。

资金到位可行性：本项目其他资金为自筹资金，若资本金即时到位，则项目资金来源合理，到位可行。建议项目申报单位及时准备，

确保资金及时到位。同时建议项目单位尽快办理各项施工手续，确保施工程序合法合规，在程序合法合规的基础上，尽快组织项目实施，确保债券资金有效合规地发挥作用。

4.债券资金需求和资金使用计划合理性

①项目资金需求：依据财务评估报告和项目实施方案，本项目的预计投资金额为98000.00万元，其中资本金62000.00万元,占总投资比例 63.27%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

②总体目标匹配情况：依据项目单位提供《资金使用计划》，该项目预计投资金额为98000.00万元，其中资本金62000.00万元、专项债券36000.00万元，依据项目可行性研究报告、项目实施方案和单位提供项目资金支出计划,该项目的总体目标与资金使用计划的匹配情况良好。

③年度目标匹配情况：第1年计划使用资金33000.00万元，其中专项债券10000.00万元、资本金23000.00万元,依据项目建议书、项目实施方案和单位提供项目资金使用计划,该项目的第1年年度目标与第1年资金使用计划的匹配情况良好匹配。

5.项目收入、成本、收益预测合理性

依据财务评估咨询报告和实施方案，项目运营收入、项目运营成本情况如下：

①项目运营收入：项目运营总收入为149365.21万元。

②项目运营成本：项目运营总成本为136281.37万元。

依据财务评估报告及项目实施方案，该项目的投入产出比是合理的，预期效益是理想的，但是项目申报单位应加强项目的事前事中事后监管，确保财务咨询报告及项目实施方案中对各项运营收入的预测能够实现，运营成本能够有效控制，最终实现项目预期收益。

6.项目建设运营方案和资产管理可行性

①建设运营方案可行性

本项目的管理工作由眉山甘眉建设发展有限公司全权负责，项目由眉山甘眉建设发展有限公司直接运营，甘眉工业园区管理委员会对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目范围、项目具体计划内容、启动时间、具体实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑均在《甘眉工业园保障性租赁住房建设项目可行性研究报告》中体现。

②资产管理可行性

甘眉工业园区管理委员会关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目承诺书载明：建设期完成后债券项目形成的资产不进行违规融资或注入企业。

7.项目偿债计划可行性和偿债风险点

依据财务评估报告，本项目第 1 年拟发行债券 10000.00 万元；第 2 年拟发行债券 12000.00 万元；第 3 年拟发行债券 14000.00 万元；计划发行期限为 30 年；利率 3.2%存续期内利息按半年支付，本金到期偿还。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

依据财务报告，根据项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资

金来源,对项目净现金流的测算,本项目在建设及运营期内资金充足,根据专项债券发行计划，经测算，项目期的净现金流量为 89382.17 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定稳定性与风险抵抗能力。

依据财务评估咨询报告，债券存续期内，本项目经营活动预计净现金流量为 89382.17 万元，债券本息合计为 70560.00 万元（其中本金 36000.00 万元，利息 34560.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.27 倍，能够项目收益与融资自求平衡。

依据财务评估咨询报告和项目实施方案，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入,且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模,从财务角度上分析投资具备可行性。该项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。但是由于项目持续期较长，项目建设尚未开工，建议申报单位应加快办理各项审批手续，尽快组织施工建设，加强项目的事前事中事后监管，确保实施方案规定的项目运营与预期收益尽早得到实现,严格按照财务咨询报告完成预期收益，及时偿还债务本金及利息，规避和防范偿债风险。

8.绩效目标合理性

（1）绩效目标完整程度

①项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素有概括性的文字描述；

②绩效指标三级指标内容齐全，指标值明确，项目完成指标中数

量、质量、时效指标完整。

（2）绩效目标的准确程度

根据审定绩效目标，均满足以下条件：

①绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面体现在绩效目标之中，目标具体细致；

②目标围绕项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立；

③所有项目绩效目标均有对应指标。

（3）绩效目标的量化程度

①绩效目标中的产出指标中数量、时效、成本指标全部量化；

②项目效益指标至少 1 个指标量化。

（4）绩效指标的科学程度

①有相关目标值测算标准；

②标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。

9.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：建议支持。

项目综合得 90 分，评分结果为“优”。其中绩效目标合理性 20 分，项目实施可行性 30 分，资金管理合理性 20 分，收益预测合理性 20 分，对该项目争取 2024 年专项债券资金建议支持。

（四）有关建议

1.预算绩效管理方面

建议项目单位加强项目绩效管理，强化项目绩效的过程管理，防范实施过程中可能存在的各种风险，建立健全内控风险防范措施及制度，确保项目各项绩效目标如期实现。

2.绩效目标方面

加强绩效目标及绩效指标的编制与评审工作，绩效目标既是全过程绩效管理的逻辑演绎起点，也是债券资金编制阶段资金安排的前提和基础，同时是债券资金执行中绩效运行监控的主要内容，项目执行完毕后绩效评价实施的重要依据，所以必须加强绩效目标的编制与审核工作，编制合理可评价可衡量可考核的绩效目标及绩效指标。

建议项目单位严格落实项目绩效目标及各项绩效指标，确保绩效目标的实现，及时偿还本金及利息，防范项目风险及债务风险。

3.政府采购方面

建议项目单位在实施过程中严格执行政府采购流程及制度，确保采购程序合法合规，将采购成本控制在合情合理范围以内。

4.管理制度保障方面

项目单位应制定切实可行的实施方案及项目管理制度，加强债券资金管理，建立相关的债券资金使用管理办法，强化项目财务管理及监督，建立健全。

运行管理制度，明确分工，确保项目发挥应有效能。

（1）项目实施过程中应加强项目实施监控，做好监督与验收工作，确保项目实施的数量、质量、时效、成本、效果及满意度等各项

绩效指标的实现。

（2）建议项目单位加强对专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

5.项目实施方面

（1）目前正在开展场地“三通一平”的事项协调工作，尚未开工建设，建议项目申报单位尽快完善办理各项建设施工手续，确保项目按照项目建议书及项目实施方案予以实施，按照实施方案规定进度完成项目建设，并尽快投入使用。

（2）建议项目承办单位在项目实施阶段要统筹安排处理好质量、进度、安全关系，节约和合理使用资金。

（3）建议实施单位推进项目实施，避免造成资金闲置，确保到位资金尽早发挥有效合规地发挥作用。

6.项目运营方面

建议申报单位应加强项目的事前事中事后监管，确保实施方案规定的项目运营与预期收益得到实现，减少偿债风险。

（五）其他需要说明的事项

1.本次评估以项目单位提供的专项债券项目评估材料为基础。

2.本报告是评估机构根据对项目主管单位提供的2024年债券资金申报材料进行全面分析与评估，结合现场考察评估，综合形成的。提供真实完整的项目申报资料是项目单位的责任，工作组的责任是对

项目单位提供的申报资料进行审核分析评估并出具事前绩效评估报告。考虑到项目具有长期且不可分割性，同时需要财政资金支持，工作组在进行绩效评估时兼顾了项目整体及本次申请债券的评估。本报告的结论与意见是参考性的，仅供相关部门批复债券资金额度时参考使用，不作其他用途。

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
事
前
绩
效
评
估

财政部门：甘眉工业园区财政局

主管部门：甘眉工业园区管理委员会

项目单位：眉山甘眉建设发展有限公司

2024 年 8 月

四川省地方政府专项债券项目事前绩效评估表

项目名称	甘眉工业园保障性租赁住房建设项目	评估时间	2024年8月

前置性评估

序号	评估内容		评估标准	评估结论	通过
1	项目前置性评估	必要性评估	1. 项目内容与国家相关法律法规、“十四五”国民经济和社会发展规划、城市总体规划和项目详细规划及相关行业专项规划情况相符； 2. 项目实施内容与项目实施主体或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关； 3. 项目当年度有债券资金需求。	上述3项任意1项不符合，则前置性评估不通过，不再进行得分评估。	通过
2		可行性评估	1. 项目立项依据充分，已完成项目立项程序合规； 2. 项目建设前期准备充分，已开工或年内具备开工条件，能够形成实物工作量和拉动有效投资； 2. 举债需求与当地举债能力匹配，项目所在地区不存在超限额举债的情况。		
3		公益性评估	1. 项目符合《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定要求（“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目） 2. 项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施建设、交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。 3. 项目符合《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号），项目实施内容不属于专项债券负面清单（以主体项目建设内容为参考）； 4. 打捆项目中公益性项目投资额占比高于50%或发债需求不超过公益性项目投资总额。		

基础性评估

序号	一级指标	二级指标	评估内容	分值	评估标准	文件资料	得分
1	绩效目标合理性（20分）	目标完整性	绩效目标完整性	5	1.项目目标有对项目资金支出的目的、范围、对象、产出、结果等要素进行概括性的文字描述；2.绩效指标三级指标内容齐全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整，可持续影响指标未填报应说明理由。（上述2点全部符合得5分。第1点缺失扣2分；第2点缺失扣3分。）	项目绩效目标申报表	5
2		目标准确性	绩效目标准确性	5	1.绩效目标根据工作任务内容设定，工作内容全面体现在绩效目标中，目标具体细致；2.目标围绕项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关者满意度等方面综合效益设立；3.所有项目绩效目标均有对应指标。（上述3点全部符合得5分。第1点缺失扣1分；第2、3点缺失各扣2分。）	项目绩效目标申报表	5
3		目标量化	绩效目标可量化	5	1.产出指标中数量、时效、成本指标全部量化；2.项目效益指标至少1个指标量化。（上述2点全部符合得5分，否则，酌情扣分。）	项目绩效目标申报表	5
4		指标值测算	绩效指标科学性	5	1.有相关目标值测算标准；2.标准科学合理，符合计划标准、固定标准、国家或行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。（上述2点全部符合得5分。第1点缺失扣2分、第2点缺失扣3分。）	项目绩效目标申报表	5
5	项目实施可行性（40分）	项目论证	事前是否经过可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策。	10	1.项目事前经过可行性研究或专家论证或风险评估；2.项目事前经过集体决策，决策程序符合项目管理相关要求。（上述2点全部符合得10分。第1点缺失扣6分、第2点缺失扣4分。）	1. 项目可行性研究报告、专家论证意见、风险评估报告； 2. 项目建议书、项目论证、评估材料； 3. 列入省、市重点项目清单的文件； 4. 项目开展的地方政府或部门会议纪要。	10
6		项目计划	主要包括：项目范围、项目具体计划、启动时间、具体活动实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等。	5	1.项目编制了详细的建设运营方案；2.计划完整详细，包括项目范围、项目具体计划内容、启动时间、具体实施时间、项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等；3.打包项目的子项目计划内容清晰。（上述3点全部符合得5分。第1、2点缺失各扣2分；第3点缺失扣1分。）	1. 项目组织架构及人员分工表； 2. 项目实施方案； 3. 项目进度计划。	5
7		项目成熟度	项目是否取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》，项目是否已开工建设，是否有招投标建设合同。	10	1. 项目已开工建设，且具有中标通知书、项目建设合同等已开工建设证明；2. 项目未开工但已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。（项目已开工建设得10分，未开工建设的，“四证”缺失一项扣2.5分。）	部门（单位）佐证材料	0
8		计划评估	评估已制定项目计划各项任务是否围绕项目绩效目标设计。	5	项目计划任务与项目预期绩效目标相关的任务数占全部任务数的比率高于90%。（高于90%的得5分，80%-90%得3分，小于80%的得0分）	部门（单位）佐证材料	5
9			评估项目偿债计划可行性	5	1.项目偿债计划与项目收益匹配；2.如果项目预期收益无法覆盖债券本息，有其他资金来源实现总体收支平衡。（上述2点全部符合得5分。第1点缺失扣2分、第2点无法覆盖平衡扣3分。）	还本付息预测表及资金平衡测算表	5
10		项目资产管理	评估项目资产管理方案可行性	5	1.明确项目中拟涉及的政府资产和企业资产的产权归属、管理和移交方案。2.承诺债券项目形成的资产不进行违规融资或注入企业。（上述2点全部符合得5分。第1点缺失扣3分；第2点缺失扣2分。）	部门（单位）佐证材料	5
11	资金管理合理性（20分）	资金来源评估	项目资金来源和到位可行性，包括项目单位自有资金、预算资金、市场化融资资金等；资金到位时间、条件是否能够落实。	5	1. 其它渠道资金明确；2. 到位时间、条件能够落实；3. 市、县财政资金（项目单位资本金）配套方式和承受能力。（上述3点全部符合得5分。第1、2点缺失各扣2分；第3点缺失扣1分。）	财政部门资本金说明、项目单位资金证明、银行融资意向函等	5
12		专项债券资金需求评估	项目债券资金申报是否经过科学论证。	5	项目债券资金申报经过科学论证，申请规模明确。（符合得5分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5
13			专项债券发行规模是否合理，分年发行规模、期限与项目建设进度是否匹配。	5	发行规模合理，分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。（符合得5分，否则，酌情扣分。）	部门（单位）佐证材料	5
14		投资成本测算	项目投资的合理性	5	项目投资估算经财政投资评审中心或专业评审机构评审，并取得相关批复或已编制正式项目投资概算报告。（符合得5分，否则，根据资料齐备程度酌情扣分。）	项目财评报告、概算报告、投资测算表等	5
15	收益预测合理性（20分）	收入预测	项目进行了合理的收入预测	10	1. 项目预期收入由项目产生，项目收入与项目建设内容密切匹配；2. 收入预测类型合理，收入实现具有可实现性；3. 收入预测取值有国家标准、行业标准、地区标准的、或有市场询价材料支撑的、或有以往年度同性质项目运营收入作支撑；4. 项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。（上述4点全部符合得10分。第1、2点缺失各扣3分、第3、4点缺失各扣2分。）	项目收入预测说明及收入测算表	10
16		运营成本预测	项目进行合理运营成本测算	5	1.具备运营成本测算；2.运营成本符合行业、市场标准；3.运营成本测算有明细构成且运营成本明细与项目运营情况密切相关。（上述3点全部符合得5分。第1、2点缺失扣1分、第3点缺失扣3分。）	项目成本预测说明及成本预测表	5
17		还本付息预测	融资规模和项目收益平衡情况	5	债券存续期内项目收益覆盖融资本息倍数高于1.2倍。（高于1.2倍得5分；低于1.2倍的0分。）	项目收支预测说明及收支预测表	5
合计				100			90

备注：综合评分为90分（含）以上的为“优”，80分（含）至90分的为“良”，60分（含）至80分的为“中”，60分以下的为“差”。评分结果为“优”（建议支持），“良”和“中”（建议支持并调整完善），“差”（不予支持）

附件1

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表

（ 2024年度）

填报单位（盖章）　　单位：万元

项目名称	甘眉工业园保障性租赁住房建设项目			
财政地方政府债务信息系统编码	P24511400-0010		发展改革委政府投资项目编码	2311-511400-04-01-249411
项目主管部门	甘眉工业园区管理委员会		统一社会信用代码	11511700793965776Z
项目单位	眉山甘眉建设发展有限公司		统一社会信用代码	91511400692297481W
项目负责人	杜洋帆		联系方式	13518195937
项目概况	项目所属领域	保障性安居工程-保障性租赁住房	项目立项文号	眉市发改政务审批〔2023〕120号
	项目级别	□国家级和省级重点项目	☑市级重点项目	□县（区）级重点项目
	项目起止时间（建设期+运营期）	建设期：2024年10月-2027年9月；运营期：29年		
	项目主要建设内容	项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。		
项目资金（万元）	建设期投入资金总额：	98000.00	2024年投入资金总额：	33000.00
	其中：业主自筹	62000.00	其中：业主自筹	23000.00
	债券资金	36000.00	债券资金	10000.00
	财政拨款		财政拨款	
	市场化融资资金		市场化融资资金	

绩效目标	项目总体建设目标	2024年度目标
	目标1：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。 目标2：优化当地人居格局，改善当地基础设施。 目标3：在2027年9月底完成项目竣工验收。 目标4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。 目标5：提升城市品位，使社会经济得到进一步发展。	目标1：项目开工建设，完成工程建设面积80000平方米、部分工程竣工验收1项。 目标2：完成年度投资33000.00万元。

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）
	产出指标	数量指标	指标1：新建保障性租赁住房	220000㎡	数量指标	指标1：完成工程建设面积	80000㎡
			指标2：新建基础配套服务用房	8000㎡		指标2：部分工程竣工验收	1项
			指标3：新建地下停车场	15000㎡			
		质量指标	指标1：项目竣工验收达标率	≥95%	质量指标	指标1：分部工程阶段验收	达标
			指标2：项目设计方案变更率	≤5%		指标2：项目设计方案变更率	≤5%
		时效指标	指标1：工程按时开工	2024年10月	时效指标	指标1：按时开工	2024年10月
			指标2：工程按时竣工验收	2027年9月		指标2：工程按时竣工验收	-
		成本指标	指标1：项目建设总投资成本	98000.00	成本指标	指标1：项目建设总投资成本≤	33000.00
			指标2：项目资本金总成本	62000.00		指标2：项目融资总成本≤	350.00
			指标3：项目经营成本	≤27599.04		指标3：项目经营成本	-
		预算执行指标	指标1：债券资金实际支出	36000.00	预算执行指标	指标1：债券资金实际支出	10000.00
			指标2：资本金实际支出	62000.00		指标2：资本金实际支出	23000.00
	效益指标	经济效益指标	指标1：项目总收入	≥149365.21	经济效益指标	指标1：项目总收入	-
		社会效益指标	指标1：满足当地住房需求	达成预期目标	社会效益指标	指标1：满足当地住房需求	达成预期目标
			指标2：满足当地安居工程规划	达成预期目标		指标2：满足当地安居工程规划	达成预期目标
		可持续影响指标	指标1：运营期限	≥29年	可持续影响指标	指标1：运营期限	≥29年
			指标2：推动地方安居事业发展	达成预期目标		指标2：推动地方安居事业发展	达成预期目标
		融资与收益平衡指标	指标1：项目收益覆盖倍数	≥1.20	还本付息指标	指标1：项目收益覆盖倍数	≥1.20
			指标2：债券还本付息	按时足额		指标2：债券还本付息	按时足额
			指标3：还本付息资金来源	项目运营收入		指标3：还本付息资金来源	建设期使用资本金付息
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标1：辐射区域居民居住满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标1：辐射区域居民居住满意度	≥90%

十、附件

附件 1 立项文件

附件 2 用地手续

附件 3 环评文件

附件 4 项目资本金说明

附件 5 城市总规

附件 6 行业规划

附件 7 项目详规

附件1：

眉山市发展和改革委员会文件

眉市发改政务审批〔2023〕120号

眉山市发展和改革委员会
关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目可行性研究报告的批复

甘眉工业园区管理委员会:

报来《关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目立项的请示》（甘眉〔2023〕99号）等资料收悉。经研究，现将有关事项批复如下。

一、项目名称

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目。

二、项目编码

2311-511400-04-01-219411。

三、主要建设内容及规模

项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

四、总投资及资金来源

项目总投资98000万元，资金来源为债券资金和自筹资金。

五、建设地址及工期

建设地址：甘眉工业园区内；

工期为36个月。

六、项目业主及负责人

项目业主：眉山铝硅产业园区建设开发有限公司；

项目责任人：黄培。

七、项目招标核准意见详见附件

八、其他事项

（一）项目单位要按相关规定程序报批安全生产、环保水保、社会稳定风险等手续，进一步优化资金筹集方案，积极争取中省资金支持，落实各项建设条件和资金后再开工建设。要切实履行安全生产主体责任，有效防范安全生产和质量事故的发生，确保项目规范建设、安全运营。

（二）项目单位要进一步优化项目方案设计，有效控制工程

附件

审批部门招标核准意见

建设项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目。

	招标范围		招标组织形式		招标方式	
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标
勘　察	√			√	√	
设　计	√			√	√	
施　工	√			√	√	
监　理	√			√	√	
重要设备和材料	√			√	√	

审批部门核准意见说明：

1、招标范围：单项合同估算价达到《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令2018年第16号）的勘察设计、施工、监理、重要设备和材料（含安装）全部招标，主体工程应和附属工程一并招标。

2、招标方式：公开招标。招标公告应至少在指定媒介发布，招标人自愿的，也可同时在其他媒介发布。

3、招标组织形式：委托招标，招标备案材料由招标人负责。

4、评标标准和方法应在招标文件中详细规定，除此之外不得另行制定任何标准和细则。

5、评标专家的确定按《四川省评标专家和综合评标专家库管理办法》（川办发〔2021〕54号）的规定执行。

招标人应严格按照《招标投标法》及其实 施条例、《四川省国家投资工程建设项目招标投标条例》等法律法规文件规定进行招投标活动。招标人应通知有关行政监督部门对该工程的开标、评标、定标等进行监督。

眉山市发展和改革委员会

2023年12月29日

眉山市发展和改革委员会 行政审批专用章 5138001003021

眉山市发展和改革委员会办公室　　2023年12月29日印发

投资。要严格按照政府投资项目管理有关规定，做好项目初步设计及投资概算、财政投资评审和工程建设管理等工作，确保工程质量。

（三）在项目施工过程中严格按照批复内容建设，拟变更建设地点或者拟对建设内容、建设规模等作较大变更的，应当及时以书面形式向我委提出变更申请。

（四）本批复文件有效期2年，自发布之日起计算。

附件：审批部门招标核准意见

眉山市发展和改革委员会

2023年12月29日

附件2：

中华人民共和国

建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 511401-2023-00042 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关

日　　期　2023 年 12 月 21 日

眉山市规划和自然资源局 511401000239

基本情况	项目名称	甘眉工业园区保障性租赁住房建设项目
	项目代码	2311-511400-04-01-219411
	建设单位名称	眉山铝硅产业园区建设开发有限公司
	项目建设依据	《眉山市“十四五”时期保障性租赁住房发展规划》
	项目拟选位置	甘眉工业园区内
	拟用地面积（含各地类明细）	总用地面积约 6.0000 公顷；土地利用规划情况为：农用地 3.8324 公顷（一般耕地 2.5307 公顷，永久基本农田 0.000 公顷），建设用地 2.1676 公顷，未利用地 0.000 公顷。
	拟建设规模	新建保障性租赁住房建筑面积为 243000 ㎡（其中地上建筑面积 228000 ㎡，地下建筑面积 15000 ㎡）。
附图及附件名称		

遵守事项

一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。

二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。

三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。

四、本书自核发起有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

附件3：

甘眉工业园区管理委员会生态环境局

甘眉工业园区管理委员会生态环境局
关于项目环境影响评价手续办理情况的
说　明

眉山铝硅产业园区建设开发有限公司：

你单位甘眉工业园保障性租赁住房建设项目、甘眉新城保障性租赁住房建设项目，选址于眉山市东坡区，不涉及环境敏感区。按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定及环评管理相关要求，属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》未做规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理，无须办理环评相关手续。

特此说明。

甘眉工业园区管理委员会生态环境局

2024年3月11日

附件4：

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目专项债资本金落实情况的说明

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）相关规定，项目建设资本金不低于项目总投资20.00%。本项目总投资98000.00万元，其中项目资本金62000.00万元，约占总投资的63.27%，符合资本金规定。

本项目资本金62000.00万元全部来自于眉山甘眉建设发展有限公司自有资金，将按照项目进度及时安排到位。

特此说明。

甘眉工业园区财政局

眉山甘眉建设发展有限公司

2024年8月5日

附件5：

《眉山市市域城镇体系规划 眉山市城市总体规划(2017—2035 年)》

一、总则

（一）规划范围和空间层次

规划共分为三个层次，市域、规划区和中心城区。其中，市域范围包括眉山市全部行政辖区，总面积约 7186 平方公里;规划区范围包括东坡区、彭山区全部行政辖区，总面积约 1794 平方公里;中心城区范围包括东坡区和彭山区的核心城区，东至岷江东路和富牛大道，西至工业大道，南至 G351，北至岷江二桥引道，总面积约 386 平方公里。

（二）规划的地位和作用

本规划是指导城市发展建设的全局性、综合性、战略性的规划，是城市建设和规划管理的基本依据。编制下层次城乡规划和相关专项规划，以及规划区内的各项建设活动，应符合本规划。涉及空间布局和城市建设的相关规划，不得违背本规划的要求。

二、城市性质、职能和发展目标

（一）城市性质和职能

城市性质：成都大都市区副中心城市，环成都经济圈开放发展示范市，以东坡文化为特色的历史文化名城，生态宜居的公园城市。

城市职能：国际化休闲度假基地，西南地区商贸物流基地，四川省文教科研基地，成都大都市区新型产业基地，成都大都市区创新成

果转化基地。

（二）城市发展目标

立足“世界眼光、国际标准、眉山特色”，坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，顺应成都建设国家中心城市的时代使命和战略要求，奋力推动眉山高质量发展，以先进理念引导眉山城市建设，在全省率先实现次级突破、率先全面建成小康社会，打造天府新区增长极、大都市区新高地、环成都经济圈开放发展示范市，建设繁荣富裕美好眉山。

（三）城市人口和建设用地规模

市域人口规模和城镇化水平：规划到 2035 年，市域常住人口规模约为 380-400 万人，常住人口城镇化率达到 66-68%，城镇人口约为 260-272 万人。

中心城区人口规模：规划到 2035 年，中心城区人口规模 100 万人。

中心城区建设用地规模：规划到 2035 年，中心城区城市建设用地规模控制在 100 平方公里以内，人均城市建设用地面积约 100 平方米。

三、市域城镇体系规划

（一）坚持绿色发展，完善全域的生态空间保护与建设

保护好市域重要的生态和农业空间，积极建设“全域公园城市”和“国家森林城市”，按照“让森林走进城市，让城市拥抱森林”的要求，以森林进城、森林环城为重点，形成“三山三水，百园百廊，

千湖千村”的城乡绿化体系。

全面贯彻最严格的水资源管理制度，落实《四川省“十三五”水资源消耗总量和强度双控行动实施方案》，眉山市水资源消耗总量2035年控制在15.8亿立方米以内。

（二）优化全域城乡体系，形成“三轴两带一片”的整体空间结构，以重点地区带全域

规划未来市域形成“三轴两带一片”的整体空间结构。“三轴”指中央城镇发展轴、东部城镇发展轴和东西城镇发展轴，“两带”指环天府新区经济带和西部生态发展带，“一片”指全域公园城市建设等。近期以“一带一区一片”为核心抓手，对接成都和天府新区，全面优化市域空间布局。北部做强一带：以青龙、视高区域为核心，高起点、高标准规划建设“环天府新区经济带”，打造开放创新引领区、成眉同城突破区、高质量发展先行区。中部做活一区：提升中心城区首位度，打造“宜居宜业宜商现代城市”。南部做美一片：打造具有世界影响力的“国际康养度假旅游目的地”和中国美丽乡村典范。

（三）整体保护全域自然和历史文化遗产，打造以东坡文化为龙头的文化品牌

保护“三山三水”的整体山水格局、“山水交融、水网林盘”的自然特色、各级历史文化遗产和三条主要文化带，以“东坡文化”为龙头，从高品质城市设计、智慧旅游、新媒体、大事件引入等方面提升眉山核心文化品牌价值。

（四）在发展中保障和改善民生，推动城乡一体的公共服务和基

础设施建设

市域城乡公共服务设施配置规划：注重共享发展，增加公共服务设施配套，构建覆盖全域的公共服务设施网络体系，2035 年实现城乡社区“15 分钟基本公服圈”覆盖率 100%。配置城乡教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利等公共服务设施。

市域重大交通设施规划：民用航空方面，新增洪雅、丹棱 2 处通用机场，重点加强眉山与天府国际机场的快速联系;铁路方面，规划建设 3 条城际铁路和 5 条普通铁路;市域轨道方面，规划 R1、R2 两条市域铁路与成都相连;公路方面，规划形成“三横六纵”高速公路网和“六横八纵”一级公路网;航运方面，规划岷江彭山江口以下航道按 IV 级航道标准建设，形成彭山、眉山、青神 3 个港区;物流体系方面，规划形成“五园区四中心”的物流体系，同时配套一定数量的城市配送中心，结合物流园区设置眉山综合保税区和保税物流中心（B 型）。

市域重大市政和防灾设施规划：推动重大基础设施和防灾设施逐步向农村延伸，实施全域安全饮水、全域污水治理、全域垃圾处理工程，构建供水、污水、能源、环卫等协调统筹体系;建立防洪、抗震、地灾防治的多重保障体系，确保城乡公共安全。

四、规划区规划

外围大山水通过生态廊道有机渗透入城镇中，通过快速交通联络，形成多中心、组团式、网络化的城乡空间布局，促进山、水、田、林、城和谐相融。

五、中心城区规划

（一）完善中心城区空间布局

促进自然山水与城市空间有机融合，形成“双城一体、蓝绿交织、组团布局”的空间结构。

（二）以高质量发展和先进理念引导眉山城市建设

延续传承历史脉络：以东坡文化为核心，保护“一江两岸、东侧群山”的外围山水格局，以“椭圆形城廓、风车型结构、九街十八巷”为特色的历史城区，3 处历史文化街区等，积极创建国家历史文化名城。

配置均衡高质的公共服务体系：规划形成分级配置、均衡布局的“一主、三副、多点”的城市公共服务中心体系，完善基本公共服务设施配置，打造“15 分钟基本公服圈”。

建设生态宜居的公园城市：以人为核心，建设开放、共享、可达性强的绿地网络和绿道系统，形成“双廊并行，四心联动，点网密布”的绿地系统结构，重点建设大型生态湿地公园、主要城市公园、社区公园和街旁绿地，实现“300 米见绿，500 见园”，社区公园实现 15 分钟可达。

凸显地方文化特色的空间意象：中心城区形成与山水田园融为一体的人居环境，明确“一纵三横、一带七片”城市设计重点控制地区，形成城市集中建设区形态分区指引。

形成公共快捷的同城化交通：积极引导东坡、彭山之间以公交为主的交通模式，保证主通道顺畅通行;建设市域轨道交通，增强眉山

中心城区与成都及天府新区的一体化联系;延续原路网格局，整体形成路网相边的交通骨架。

（三）完善市政基础设施、防灾设施和地下空间建设

完善市政基础设施建设：规划中心城区逐步实现眉彭供水一体化和雨污分流;电源主要来自扩建 500 千伏东坡变及彭祖变，气源主要来自籍眉支线、彭籍线、彭乐线及岷东支线;生活垃圾无害化处理率达到 100%。

完善防灾设施建设：规划岷江防洪标准为 20-50 年一遇，其余河道防洪堤防洪标准采用为 20 年一遇;消防水源以城市供水为主，通惠河、彭溪河为辅;中心城区按抗震烈度七度和“三类”人防城市标准进行设防。

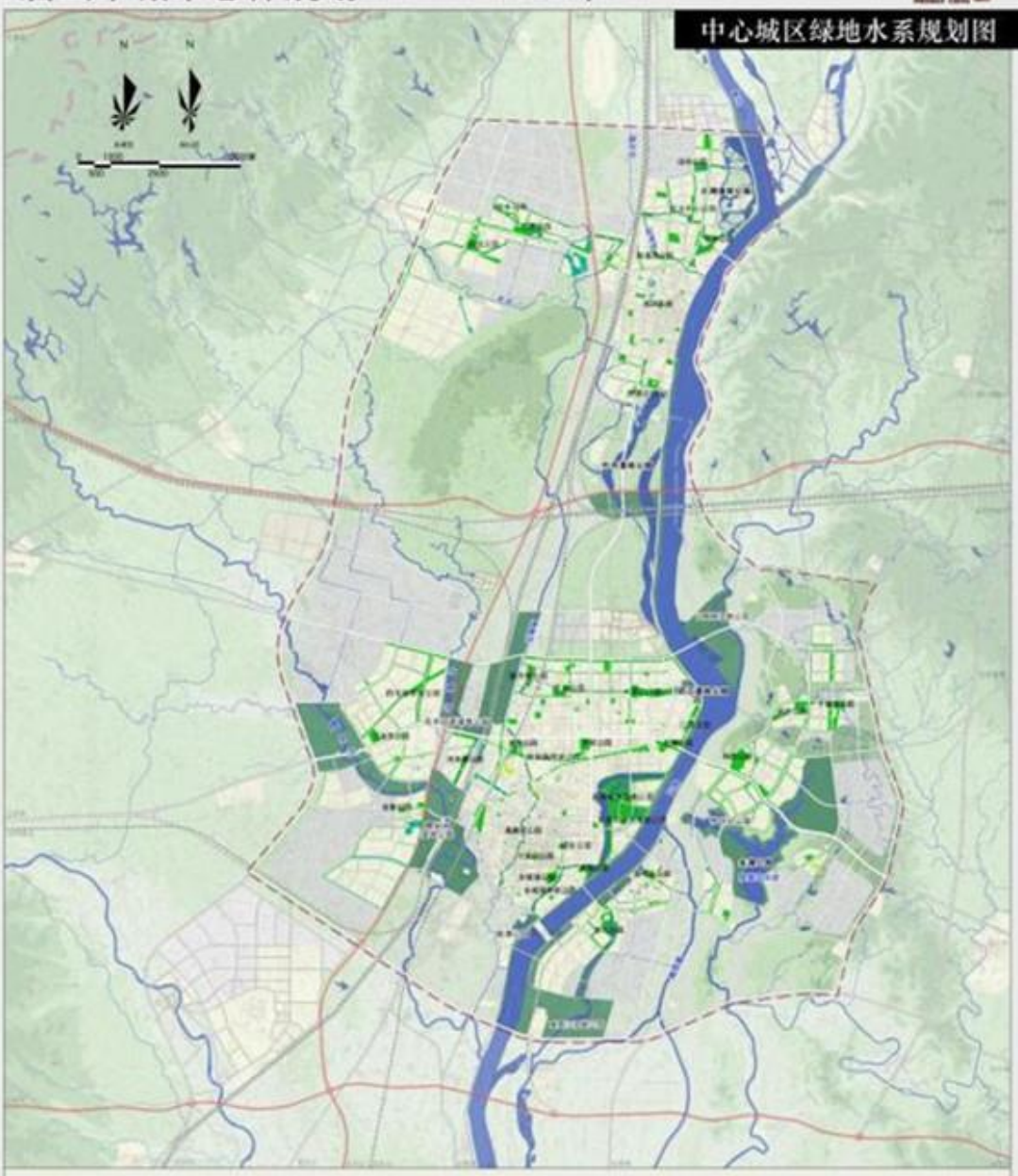
完善地下空间建设：通过地下空间开发利用，扩大城市空间容量，提高城市土地利用效率，提升城市人居环境品质;预控城市地下空间资源，为未来眉山市地下空间规模化、网络化开发预留发展空间。

。


眉山市市域城镇体系规划　眉山市城市总体规划（2017-2035年）
市域综合交通规划图
图 例
眉山市人民政府　北京清华同衡规划设计研究院有限公司　2018

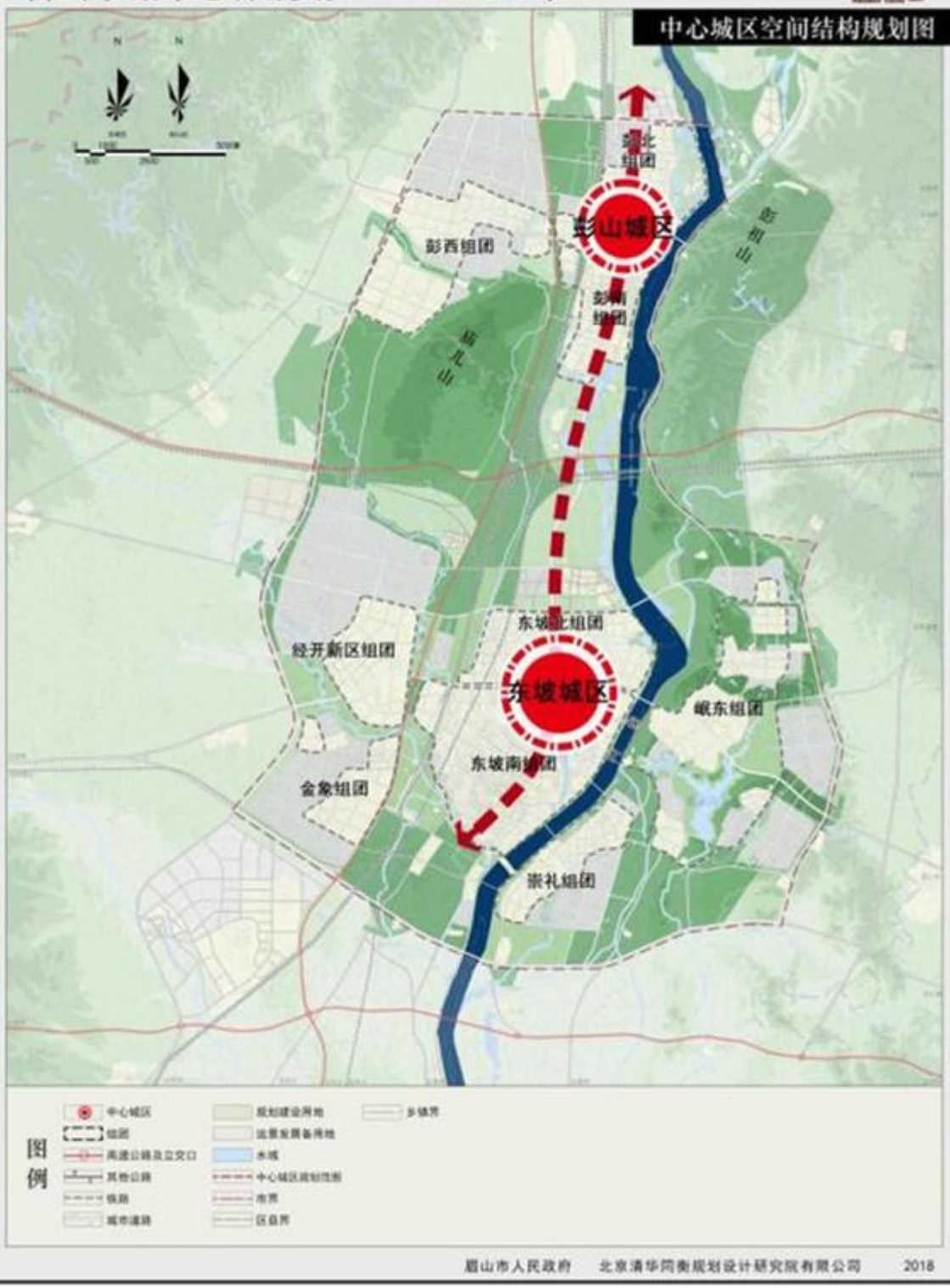
眉山市市域城镇体系规划
眉山市城市总体规划（2017-2035年）

中心城区绿地水系规划图



眉山市人民政府　北京清华同衡规划设计研究院有限公司　2018

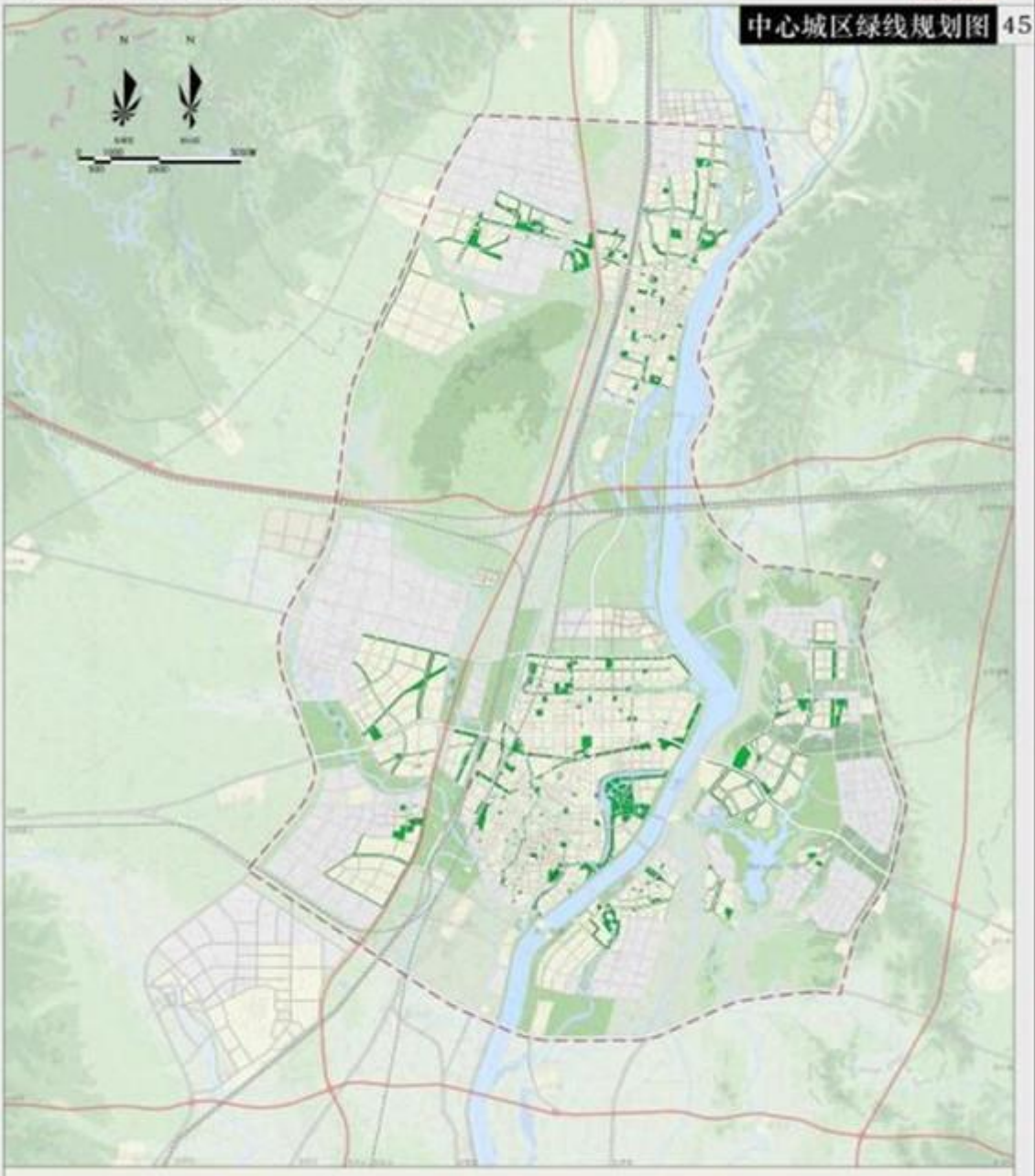
眉山市市域城镇体系规划
眉山市城市总体规划（2017-2035年）



眉山市人民政府　北京清华同衡规划设计研究院有限公司　2018

眉山市市域城镇体系规划
眉山市城市总体规划（2017-2035年）

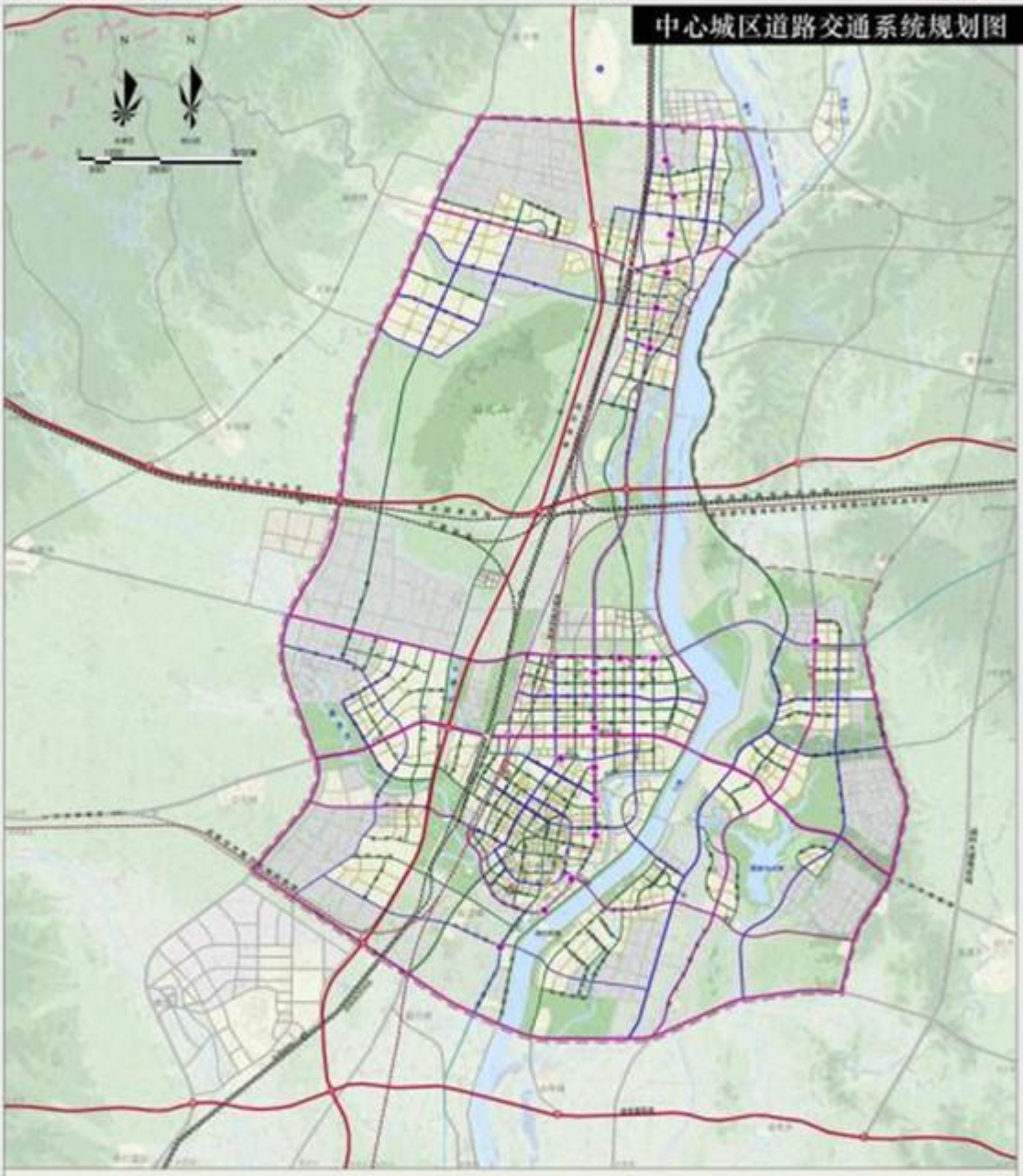
中心城区绿线规划图 45



眉山市人民政府　北京清华同衡规划设计研究院有限公司　2018

眉山市市域城镇体系规划
眉山市城市总体规划（2017-2035年）

中心城区道路交通系统规划图



眉山市人民政府　北京清华同衡规划设计研究院有限公司　2018

附件6:

眉山市“十四五”城镇发展规划

目　录

一、规划背景.....4

（一）发展成就.....4

（二）面临形势.....7

二、规划思路.....10

（一）指导思想.....10

（二）规划理念.....10

（三）主要目标.....11

三、完善住房供应体系，保障群众住有所居.....14

（一）促进房地产市场平稳健康发展.....14

（二）完善住房保障体系.....15

（三）提升住宅品质.....16

（四）健全物业管理制度.....18

（五）推进住房公积金制度改革.....18

四、加快优化城市格局，提升城市发展能级.....20

（一）优化城镇协同发展结构.....20

（二）高标准建设城市新中心.....21

（三）构建绿色智能交通体系.....21

（四）完善市政设施建设 22
（五）推进海绵城市建设 23
（六）推动生活垃圾有效治理 24
五、实施城市更新行动，提升城市宜居品质 26
（一）构建城市更新体系 26
（二）全面推进城镇老旧小区改造 27
（三）加强城市生态环境建设 28
（四）加强历史文化保护传承与利用 29
（五）加强城市风貌管理 30
六、提升镇村建设水平，助推乡村振兴战略 31
（一）提高小城镇建设质量 31
（二）提高农房建设管理水平 32
（三）改善农村人居环境 33
（四）加强古镇古村落保护利用 34
七、实施建筑强市行动，推动建筑业高质量发展 34
（一）夯实建筑业高质量发展底部基础 34
（二）推动工程建造和工程组织方式变革 36
（三）大力发展节能低碳建筑 37
（四）强化工程质量安全管理 38
八、加强行业生态治理，推动管理现代化 39
（一）筑牢安全底线 39

（二）改善营商环境 39
（三）治理行业乱象 40
（四）提高信息化水平 40
（五）提升城市管理水平 40
九、深化区域协同发展，助力构建发展新格局 42
（一）共建区域高品质生活宜居城市 42
（二）实施公租房保障一体化 42
（三）实施区域房地产业协同行动 43
（四）加快公共基础设施建设同城化 43
（五）做好城市精细化管理同城化 43
十、实施保障 43
（一）加强组织领导 43
（二）强化要素保障 44
（三）加强监测评估 44

眉山市“十四五”城镇发展规划，根据《眉山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》和《四川省“十四五”住房城乡建设事业规划纲要》编制，明确“十四五”期间眉山市住房城乡建设事业持续健康发展的主要目标、重点任务和重要举措，是指导全市住房城乡建设领域发展、布局重大工程项目、合理配置公共资源、引导社会资本投向、制定相关政策的重要依据。

一、规划背景

（一）发展成就。

过去五年，全市住房城乡建设系统紧紧围绕治眉兴眉“135”总体布局，顺利完成“十三五”规划确定的相关目标任务，城镇建设发展取得显著成绩。

1.新型城镇化建设取得新成效。

2020 年常住人口城镇化率达 50.14%，较“十二五”期末提升 7 个百分点，国家新型城镇化 8 大试点任务全面完成，城市与城镇协调发展水平显著提高，引导农村居民融入城镇经验在全国推广。中心城区建成区面积达到 67.97 平方公里，眉山天府新区视高区域城市建成区面积由 5 平方公里拓展到 21.5 平方公里，眉东新城起步区“三中心一基地”建成投用，“8 高 2 轨 14 快”的综合交通网络初步形成。成眉同城发展取得实效进展，市域铁路 S5 线等纳入国省规划，剑南岷东大道、环天府新区快速通道等重要

干线建成投用，新开通跨市公交4条、日间动车加密至83列，全面实现公交“一卡通”，“产业同链、基础同网、区域同城”的发展格局正加快形成。

2.城乡居民居住水平不断提升。

“十三五”期间商品房销售2706.71万平方米，政府投资建设公租房10154套，改造棚户区35053户、城镇老旧小区447个，城镇居民人均居住面积由2015年的42.9平方米增加到2020年的45.7平方米。化解处置“问题楼盘”53个，化解率达91.4%，相关经验被住房和城乡建设部推广。完成15321户农村危房和30227户土坯房改造，惠及11.4万人。

3.建筑业转型升级加快。

“十三五”期间累计实现建筑业总产值1975亿元，较“十二五”期间增长150%。2020年实现建筑业产值438亿元，位居全省第七，具有资质的建筑施工企业达1452家，建筑市场逐步繁荣。建筑工人实名制覆盖率达到97%以上，欠薪案件逐年下降。营商环境持续优化，“三包一挂”等问题得到明显遏制，项目审批环节进一步精简，审批效率大幅提高。出台《关于推动眉山市建筑业高质量发展的实施意见》，成功获批全省建筑产业现代化试点城市和全省唯一的建筑业改革发展试点市。

4.城镇建设水平和质量不断提高。

“十三五”期间累计投入1153.9亿元推动“文化城、公园城、活力城”建设，稳步提升城镇品质，先后成功“创森、创卫、创文”。

加强城市快速路、绕城路、主次干道路网建设，加快“断头路”“半辐路”整治，建成区平均路网密度达 8.31 公里/平方公里，道路面积率达 16.58%，公共停车设施和充电设施逐步完善。新增供水管网 158.72 公里，完成 4.4 平方公里海绵城市建设，新建综合管廊 8.7 公里，累计投资 2.2 亿元建立排水防涝工程体系。打造东坡水街等特色街区，深入实施“百园之市”工程，开展“一镇一园”建设，建成各类公园 170 个，人均公园绿地面积达到 15.24 平方米。

5.乡村建设取得显著成效。

乡村振兴战略深入实施，“六有”新乡村建设受到国务院办公厅通报表扬，乡村振兴经验在中宣部“我们的小康生活”主题活动上交流推广。“十三五”期间新改建农村公路超 2000 公里，村村通光纤、县县通 5G，村级体育设施实现全覆盖。建成“美丽四川·宜居乡村”达标村 219 个，100%的行政村生活垃圾和 76%的行政村生活污水得到有效治理，农村户用卫生厕所普及率达 89%，丹棱获评全国村庄清洁行动先进县。

6.住房城乡建设领域污染防治交出优异答卷。

打好生态环保攻坚战。“十三五”期间全市共建成（提标升级）城市（县城）生活污水处理厂 10 座，总设计处理规模 35.3 万立方米/日；建成 114 座乡镇污水处理厂（站），总设计处理规模约 9.6 万立方米/日，未建污水处理厂（站）的 14 个乡镇（居民聚

集区）通过建设污水管网到城市（县城）污水处理厂处理污水，实现了“一镇一厂（站）”污水处理设施全覆盖的目标；累计建成配套生态湿地约1660亩。中心城区污水处理率达96%，县城达93%。13个垃圾“三推”项目完工11个、在建2个，完成投资8.67亿元，中心城区生活垃圾无害化处理率达99%。市餐厨垃圾无害化处理设施、仁寿县生活垃圾焚烧发电厂2个项目建成运行。打好河湖治理保卫战。持续深入推进东坡湖、通惠河河湖长制工作，采取治源头、改混接、截出口、净生态、细管理等措施，建设上游污水管网4.9公里、生态湿地23亩、农村散户生活污水处理设施873座，整改城区雨污混接点位199个。通过有效治理，东坡湖水质长期稳定在Ⅲ类、通惠河稳定在Ⅳ类及以上，河湖污染问题得到有效治理，城区水环境质量不断提升。

（二）面临形势。

站在新的历史起点，眉山城镇发展既有多重战略机遇叠加，具备加快发展、转型升级的基础和条件，又面临多重发展挑战，需要在危机中育新机，于变局中开新局。

1.主要机遇。

新一轮西部大开发为眉山带来广阔发展空间。依托“一带一路”、长江经济带等国家战略助推的新时代西部大开发，将进一步凸显西部内陆开放高地、开发开放枢纽的作用和地位，助推眉山用好政策红利、提升开放水平、聚集优势资源、参与重大设施建设。

成渝地区双城经济圈建设将促进眉山成为新发展格局中的重要支撑。眉山作为成渝地区双城经济圈的“圈中圈”“核中核”，使命就是融入成都主干。成眉同城发展将推动城市能级提升和高质量发展。成德眉资同城化发展前所未有地突出了眉山在区域经济格局中的地位和作用，眉山将有效承接成都功能疏解，对标成都发展和治理方式，全面提升城市能级和建设品质，有力促进住房城乡建设事业高质量发展。

东彭仁新一体化发展将进一步打开城市建设新局面。眉山市第五次党代会明确提出“推进东彭仁新一体化，建设协同中心城区、对接成都、支撑有力的市域副中心”，将迎来“一核引领、两副支撑”的城市发展新格局。同时，眉山东部新城挂牌成立，将依托成都东部新区，加快建设“眉山东进先行区、国际空港开放城、现代产业创新城、生态宜居公园城”。这一系列的发展部署将进一步优化城乡融合发展格局。

城镇化后发优势依然明显。眉山常住人口城镇化率比全国低近12个百分点、比全省低近6个百分点，城镇化仍有保持中高速发展的条件，住房改善、城市和小城镇建设的需求依然强烈，为进一步优化城市空间形态奠定了基础，也对城市建设品质提出了更高的要求。

2.面临挑战。

城镇能级还不强。从城市规模来看，眉山城市规模整体偏小，

中心城区首位度不够，城市发展处于低位均衡状态。中心城区人口和经济总量占全市比例较低，且占比提高较为缓慢，对周边县（区）辐射带动作用不强。小城镇规模普遍不大，缺乏辐射引领带动。

住房市场体系和保障体系还有待完善。住房市场体系未充分发挥毗邻成都、成眉同城的区位优势，缺乏比较优势和区域特色，房地产市场仍主要解决“有没有”，居住和文旅地产、刚需和改善性住宅的配比失衡。租赁补贴发放覆盖面仅限于城镇低收入住房困难家庭，对中低收入家庭和新市民覆盖率较低。

城市建设补短板任务还重。城市建设“重地上、轻地下”，基础设施短板明显，存在地下管线建设标准不高、再生水利用率低、管网漏损率高、老城区综合管廊建设困难等问题，覆盖率有待进一步提升。城市交通设施仍存弱项，出行难、停车难等问题依然存在。海绵城市建设推进较为缓慢，内涝防治设施建设有待加强。县城基础设施建设滞后。

乡村人居环境需进一步改善。乡村建设管理体制机制不完善，基层监管力量薄弱。对标现代化要求，农村基础设施质量有待提升，特别是农村生活污水处理设施存在设计、建设质量不高、维护能力不足等问题。

建筑业发展质量有待提升。建筑产业现代化发展不充分，建筑工业化产业链还未有效整合，规模化效应尚未形成。产业结构仍主要集中在门槛较低的建筑和市政领域，公路、铁路、水利、

机场、海绵城市建设等领域市场占比较低。企业“走出去”能力有待突破，产业工人队伍建设亟待加强。

二、规划思路

（一）指导思想。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实习近平总书记对住房城乡建设工作的重要批示精神，以及党的十九大和十九届历次全会、省委十一届历次全会和眉山市第五次党代会精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，融入和服务新发展格局，抢抓“双城”“同城”战略交汇重大机遇，着眼“品质立市”，积极谋划“十四五”发展新蓝图，以住房城乡建设事业高质量发展助力眉山奋力建设成都都市圈高质量发展新兴城市。

（二）规划理念。

秉持“以人民为中心”的核心思想，对标“高品质生活宜居地”战略目标，加快建设韧性城市、智慧城市、绿色城市和人文城市。

融入韧性城市理念。坚守生态环境保护底线，统筹发展和安全，增强忧患意识，注重房地产市场风险防范、城市防洪排涝设施建设、城市燃气安全等，持续深化海绵城市建设，完善应急基础设施，提升城市安全运行的风险防控能力，促进经济和社会稳定发展。

融入智慧城市理念。以基础设施智能化改造和数字化智慧平

台建设为“双手棋”，连接城市建筑、社区、基础设施、交通系统等信息全要素，统筹提升城市运行的总体部署、融合决策和科学治理的服务效能。

融入绿色城市理念。学习深化成都“公园城市”发展理念，着眼住房城乡建设领域碳达峰碳中和，系统构建现代城市基础设施、生态城市空间和绿色生产生活方式，引领城乡建设全面绿色转型发展。

融入人文城市理念。将历史文化资源作为“品质眉山”建设和“巴蜀文旅走廊”示范区的重要支撑，以构建历史文化资源保护、传承与利用体系为框架，完善保护管理机制，强化重要资源活化利用，促进文旅文创融合发展，彰显城市文化内涵，提升时代价值。

（三）主要目标。

1.二〇三五年远景目标。

贯彻落实眉山市第五次党代会安排部署，展望至二〇三五年，城市能级明显跃升，经济发展绿色转型，城市品质不断提升，实现城美人聚产兴。城市综合承载能力显著提升，中心城区集聚辐射能力大幅增强，在成渝地区、成都都市圈的发展位势更加凸显。城市宜居指数达到全国一流水平，国际知名度、美誉度明显提升，具有天府韵味眉山特色的高品质生活宜居城全面建成。城乡设施功能全面提升，田园风貌特色鲜明，传统村落得到保护利用，人与自然、人与人、人与社会和谐共处的美丽乡村基本建成。

建筑产业结构更加优化，企业核心竞争力大幅增强，绿色低碳转型成效明显，创新能力不断增强，基本实现“建筑强市”。

2.“十四五”时期主要目标。

——住房供应和保障体系更加完善。坚持“房住不炒”定位，坚持租购并举，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。公租房保障覆盖率达到城镇常住人口家庭的5%以上，基本实现“应保尽保”。

——城市宜居水平大幅提升。加快提升中心城市能级和品质，“城市新中心”建设基本成型，城市路网体系进一步完善，构建东彭10分钟、东彭仁新20分钟、成眉30分钟高效通勤圈。全域绿道系统建设成效显著，与“天府绿道”高效互联格局基本形成。完成历史建筑测绘建档工作，建成国家历史文化名城。基本完成全市2000年底前建成需改造的城镇老旧小区改造，积极推进人才公寓建设，稳步推进安置房建设保障。

——城镇建设发展格局持续优化。融入成渝地区双城经济圈建设取得新成效，成眉同城率先突破。城镇建设水平整体提升，基础设施短板进一步补齐，助力形成“一核两副双带三廊”的市域空间格局。重点培育创建一批“经济发达、配套齐全、环境优美、文化厚重、治理完善、辐射广泛”的省级百强中心镇。实现建制镇污水处理全覆盖。

——农村人居环境更加优美。扎实推进农村危房改造、新型农房建设和数字农房管理，农房建造品质和信息化管理服务水平显著提升，农村人居环境大幅改善。

——建筑业实现高质量发展。建筑业总产值达到1000亿元以上，培育年产值超过100亿元的建筑企业3家。眉山天府新区、东坡区、仁寿县3个建筑业总部基地基本建成。新建民用建筑严格执行绿色建筑标准，既有建筑能效大幅提升，装配式建筑占城镇新建建筑比例达40%。建筑业信息化水平大幅提升，绿色建筑实现规模化发展。

表　“十四五”时期全市城镇发展主要指标

序号	指标	单位	规划目标	属性	备注
提升中心城区能级					
1	中心城区建设规模	平方公里	100	预期性	
城乡居民居住水平					
2	公租房保障覆盖率	-	应保尽保	约束性	
3	保障性租赁住房覆盖率	%	10	预期性	
城市宜居及城镇建设					
4	城市公共供水管网漏损率	%	<10	约束性	
5	城市再生水利用率	%	15	预期性	
6	城市管道燃气普及率	%	97	预期性	
7	城市生活垃圾回收利用率	%	35	约束性	
8	城镇生活污水处理率	%	97	约束性	

序号	指标	单位	规划目标	属性	备注
9	城镇生活垃圾无害化处理率	%	100	约束性	
10	城镇人均公园绿地面积	平方米	16	预期性	
11	历史建筑测绘建档率	%	100	约束性	
建筑业高质量发展					
12	装配式建筑占城镇新建建筑比例	%	40	预期性	
13	城镇新建民用建筑绿色建筑推广比例	%	100	预期性	
14	建筑业产值	亿元	1000	预期性	
15	年产值超过100亿元的建筑企业	家	3	预期性	
美丽乡村建设					
16	培育创建“省级百强中心镇”	个	4-5	预期性	
17	农村生活垃圾无害化处理村占比	%	100	预期性	

三、完善住房供应体系，保障群众住有所居

（一）促进房地产市场平稳健康发展。

落实城市主体责任。根据眉山市城镇住房发展规划和“一城一策”方案，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善房地产市场良性循环和健康发展长效机制，实现全体人民住有所居。完整、准确执行房地产行业调控政策，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。优化住房供应空间布局，促进职住平衡。

规范和发展住房租赁市场。深入推进集体土地租赁住房试点，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、

可推广的试点成果。鼓励存量低效商办项目改造。建立租赁补贴标准随市场租金水平动态调整机制，引导保障对象通过市场租赁解决居住问题。整顿租赁市场秩序，建立相关市场主体信用记录，对严重失信主体实施联合惩戒。积极引导中介机构提供优质租赁服务，督促依法经营、诚实守信、公平交易。加强房地产销售从业人员的岗前培训和日常管理，提升从业人员素质。规范中介机构房源信息发布，支持和规范个人出租住房，推行住房租赁合同示范文本和合同网上签约。

强化住房领域风险管控。建立健全住房交易、住房租赁市场监测体系和企业诚信体系，形成房地产领域“一处失信、处处受制”的信用惩戒格局。完善商品住房预售管理和租赁合同登记备案制度。强化住房领域风险管控，坚决遏制投机炒房，联合金融部门防范违规信贷资金流入住房市场。深入开展问题楼盘化解处置行动，减少问题楼盘存量，遏制问题楼盘增量。

（二）完善住房保障体系。

建立住房保障体制机制。实行公租房实物保障和货币补贴并举，加大租赁补贴发放力度，形成“保基本、促公平、可持续”的住房保障格局。建立保障性住房房源和保障对象两张清单，精准掌握房源和保障对象信息，实现保障能力基本稳定，保障对象清晰明确。建立租赁补贴标准随市场租金水平动态调整机制，引导保障对象通过市场租赁解决居住问题。加大货币补贴的支持力度，逐步达到覆盖城镇常住人口家庭5%的目标。

构建多渠道供给体系。扩大公租房覆盖范围，加大租赁补贴发放力度。在稳定公租房实物配租能力的基础上，加大公租房租赁补贴保障力度，特别是加大对符合条件新就业青年医生和青年教师、外来务工人员、无房职工等的租赁补贴保障力度，提升住房保障覆盖率。在有需求的县（区）发展保障性租赁住房。从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

完善保障对象体系。根据经济社会发展水平，结合推进新型城镇化和户籍制度改革进程，适当放宽公租房在户籍、住房、财产和收入等方面准入条件，优先对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭配租公租房，实现应保尽保。对城镇中等偏下收入住房困难家庭，明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障。眉山天府新区、各县（区）结合实际确定属地公租房具体保障对象、保障标准和补贴办法。加大公共服务行业中环卫、公交、教育、卫生、辅警、家政、公共管理等从业人员的保障力度，支持通过申领租赁补贴解决基本住房困难。

（三）提升住宅品质。

推动由住有所居向住有宜居转变。顺应生活宜居地建设目标，优化住宅存量和做好增量建设。科学编制城镇老旧小区改造规划，大力推进城镇老旧小区改造。严格执行《四川省住宅设计标准》《四川省绿色建筑评价标准》，推广绿色建筑和节能节水节

材技术，建设节能、环保、健康、舒适的绿色住宅，提升居住环境品质。完善激励政策和监督机制，支持社会资本参与住宅产业转型升级项目和城市宜居水平提升工程。

推动宜老化社区建设。新建居住区严格执行无障碍及适老化相关技术标准规范，将养老服务设施建设纳入居住区配套，统筹建设适老化的公共服务设施特别是医疗卫生和文化设施，加强养老服务设施节能宜居改造，为老年人提供安全、便捷、舒适的生活环境。城镇老旧小区改造要充分考虑老年人需求，进行设施和环境的适老化改造，增加养老服务设施供给，增加无障碍设施，为老年人、残疾人生活出行提供方便和安全保障。优先安排贫困、高龄、失能等老人家庭设施改造，加快电梯加装工作，缓解老年人出行难的问题。

建设完整社区。以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力。根据四川省《完整居住社区建设标准（试行）》要求和市情现状，细化完善居住社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间建设内容和形式。结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。

建设绿色社区。以各城市社区居民委员会所辖空间区域为绿色社区创建对象。制定绿色社区评价标准、制度框架和政策体系，摸清既有社区基础条件，建立“市—县—街道”三级社区信息库，

建设行动示范教育基地。

（四）健全物业管理制度。

建立物业服务制度。坚持党建引领物业管理工作，打造“红色物业”，指导符合条件的物业服务企业建立党组织。制定《眉山市物业管理条例》的配套性文件和政策，为街道、社区等部门提供有效开展物业管理工作的法律保障。结合物业服务企业信用信息管理系统线上线下管理实际情况，修订完善《眉山市物业服务企业信用信息管理暂行办法》，初步实现搭建完备的物业服务企业信用信息评价体系。指导眉山市物业服务协会制定行业规范，增加会员企业覆盖数量，发挥协会行业纠纷调解作用。督促和指导物业服务企业落实全员安全生产责任制，建立完善安全风险公告制度，加强风险教育和技能培训。

建立物业服务市场信息管理机制。搭建“两库一平台”，提升物业服务管理信息化水平。按照《眉山市物业管理专家考核办法》，建立物业管理专家库，加强专家在物业服务内容、服务标准和服务定价中的指导作用。依托物业服务企业信用信息管理系统建立企业库，强化行业企业动态监督。依托市房地产服务中心综合网站搭建企业招投标平台，为市场提供安全、可靠、高效的系统平台。推动物业服务企业向健康、养老、育幼、家政等多元化转型，提高生活性服务业社区服务水平。

（五）推进住房公积金制度改革。

完善住房公积金缴存使用制度。进一步扩大住房公积金受益群体覆盖面，开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点；稳定和适当调整住房公积金缴存比例。继续执行住房公积金差别化信贷政策，积极支持自住或改善住房购房贷款需求。研究拓展住房公积金提取和使用途径，支持购租并举的住房体系和公共租赁住房建设。探索住房公积金政策的人才导向，对经认定的科创和青年人才适当放宽提取使用条件。

提高公积金管理水平。探索市场化配置资金，有效盘活存量贷款资产，形成充满活力和可持续发展的住房公积金制度。完善公积金风险管理，合理控制融资规模，确保住房公积金安全稳定运行。及时、公开、规范披露住房公积金年度报告，全方位提高住房公积金管理和服务水平。

推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展。积极落实《重庆与成德眉资同城化区域住房公积金一体化发展合作备忘录》，细化合作事项，强化沟通交流，建立完善眉山与重庆相关县（区）、成德眉资同城化区域公积金转移接续和互认互贷机制，统一缴存证明格式和办理要件，制定贷款和提取资格互认、资金互贷具体措施。对接重庆，开展数据共享、联动治理等机制建设试点。

专栏 1 住房宜居重点工程

房地产市场风险管控行动。出台《眉山市房地产开发企业信

用综合评价管理暂行办法》和《眉山市房地产经纪机构信用综合评价管理暂行办法》，对开发企业和经纪机构的信用信息情况进行量化评价，并依据评价结果实施差异化管理。

问题楼盘化解处置行动。督导县（区）全面排查所辖区域“问题楼盘”，建立台账；做到包案化解、依法化解、逐案化解；建立和完善房地产项目长效监管机制，从源头减少“问题楼盘”。

住房保障示范工程。聚焦人城产融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，通过居住存量房屋改造等方式加大保障性租赁住房建设。

四、加快优化城市格局，提升城市发展能级

（一）优化城镇协同发展结构。

瞄准“双百城市”目标，构建“一核两副双带多点”的城镇空间布局结构，推动“东彭融合、强核提能”，形成引领全域发展的核心引擎；推动眉山天府新区、仁寿城北新城加快成势，高标准建设眉山天府新区视高新城和仁寿县城两个市域副中心，形成东坡、彭山、仁寿、眉山天府新区联动融合一体化发展新格局，打造高能级的“东彭仁新”城市极核。推动环天府新区经济带、仁东丹洪青城镇发展带“双带串联”，打造簇拥主城、东西互济的新型城镇化示范带。突出“生态自然、宜居宜业”理念，深入开展洪雅县城、丹棱县城、青神县城和青龙街道、贵平镇等二级城镇补短

板、强弱项，形成辐射区域的重要节点。

（二）高标准建设城市新中心。

聚焦东彭交界区域融合发展，高起点编制引领城市新中心发展的各项规划，推动城市中央活力区策划及规划落地，引进知名城市运营集团率先打造一批功能性区块、标志性项目、地标性景观，统筹形态、业态、生态、文态、心态“五位一体”，推进城市新中心加快成势成形。布局建设市域铁路主枢纽，实施站城一体化开发，建设集中央商区、交通枢纽、品质社区、产业孵化为一体的新功能载体，打造最能彰显眉山特色、最能代表现代化水平的城市极核关键区、城市能级引爆点、高品质生活新地标。

（三）构建绿色智能交通体系。

完善城市道路交通体系。做好城市道路分级，建设快速路、主干路、次干路和支路级配合理的城市道路网络。编制城市轨道交通规划，串联东坡、彭山、仁寿、眉山天府新区以及高铁站、火车站等城际交通站点，推动成都地铁延伸至眉山，以 TOD 模式加快建设一批“站城一体”综合交通枢纽。以“道路全面提档”带动“城市有机更新”，畅通城市内部通勤网络，加强城市道路和交通堵点治理，打通各类断头路，提高道路网络密度和通达性。强化街巷路建设改造，加快城市道路升级，完善城市道路分类。

强化停车设施建设改造。合理布局城市停车设施，形成以配建停车设施为主体、路外公共停车为辅助、路内停车为补充的停车供应体系。新建居住小区必须按照眉山市相关技术管理规定配

建停车位，老旧小区通过充分挖掘存量土地和地下空间资源因地制宜建设停车设施。推进智慧停车、共享停车。

探索建立市政道路信息系统。基于5G车路协同车联网大规模验证与应用等重点工程，构建精细化、智慧化交通管理模式。加强市政道路图档管理，利用系统进行抢修辅助决策并开展综合查询、统计等工作，实现市政道路信息化管理。开展城市道路、桥梁、隧道的检测评估，制定养护规范。

积极引导低碳出行。坚持公交优先，加快推进通勤主导方向上的公交服务供给，优化调整城市公交线网和站点布置，全面推进公交智能化，持续提升城市公共交通出行比例。合理分配城市道路资源，优化完善微循环和慢行系统。加快形成适度超前、快充为主、慢充为辅的城市充电网络，住宅小区按要求配套建设新能源汽车充电设施或充分预留充电设施建设安装条件，精准实施公交、专用车辆等配套充电设施建设，加快核心区、重要商业区、高附加值区域的充电设施布点。

（四）完善市政设施建设。

提升城市供水安全保障能力。推进城区供水管网建设，加强二次供水设施更新改造力度，推广智慧水务，保障城市用水安全。推进节水型单位、节水型企业和节水型小区建设，完善城市再生水设施，加快建设节水型城市。推进应急水源、备用水源供水工程建设，实施水环境在线检测，全面保障城市供水安全。

加快污水处理设施配套建设。实施城镇污水处理提质增效行动，建立健全城市排水管网排查和定期检测制度。实施眉山中心城区和各县城污水管网修复和雨污分流，提高污水管网收集能力，减少污水管网渗漏。对老旧小区、城中村、城乡结合部全面实施污水管网覆盖提升工程，对小区、单位、商业场所雨污混接、错接进行全面排查整治，实现管网全覆盖。

提升城市能源供应保障能力。加强城市燃气管网和配套设施建设，保障城市发展需要。加快编制完成《眉山市十四五城镇燃气发展规划》，推进 CNG/LNG 加气站和重要燃气设施建设。有序推进城市管网向建制镇延伸，引导和鼓励不符合规划条件的乡镇推广使用液化石油气，完善气源配送保障。开展城镇燃气安全风险分级管控与隐患排查治理，加快实施老旧燃气管网更新改造。推进城市燃气管网基础信息普查和燃气管网信息系统建设，提高燃气安全运营水平。

推动基础设施智能化改造。以“新城建”对接“新基建”，全面推进眉山市城市信息模型（CIM）、市政综合智能管理等平台建设，实施以智慧灯杆等工程为代表的市政基础设施智能化改造，利用物联传感等技术实现对市政公用设施、城市地下管网、危险源、城管作业车辆、大桥等设施运行的精准预判和科学决策，防范设施运行安全事故，实现设施管理的自动化、系统化、可视化、智慧化。

（五）推进海绵城市建设。

全域推进海绵城市建设。加强岷江、思蒙河、通惠河、东坡湖等城市河湖水系生态修复，综合考虑蓄、滞、渗、净、排、用等多种措施，改单纯的雨水排放为雨水管理，提高城市抵御内涝能力。巩固“小雨不积水、大雨不内涝、水体不黑臭、热岛有缓解”的海绵城市建设成效，构建集水生态、水环境、水安全、水资源、水景观、水文化、水信息、水经济“八位一体”的水系循环产业链，以生态、安全、活力、健康的海绵建设塑造眉山新形象。积极申报国家级、省级海绵城市试点。

完善防洪排涝设施建设。按照《眉山中心城区内涝整治规划》要求，制定城市排水防涝设施系统化方案，对易积水点位进行综合整治。开展通惠河小石堰拦水坝和裴城桥拦污栅整治工作，提高河道行洪能力。建设城区内涝预警监测平台，保障排水防涝安全。补齐城市排水防涝设施和管网短板，全面统筹城市竖向设计和雨水排放通道建设，加强与自然生态系统的有效衔接。建立城市排水防涝风险评估体系和评估制度，推进排水防涝应急预案的编制，按需储备应急抢险移动泵车、发电机等设施设备。

（六）推动生活垃圾有效治理。

加强眉山城乡生活垃圾处理设施补短板强弱项，实施眉山市生活垃圾填埋场项目工程建设，加快推进仁寿县生活垃圾填埋场封场工程、生活垃圾处置设施生态环境监测平台、生活垃圾收集处理信息化监管平台等项目建设。按照“适度超前、循序渐进”

原则，以“全过程分类”为目标，加快建立生活垃圾分类收运网络，完善分类收集、分类运输设施设备，防止生活垃圾“先分后混”和运输环节“二次污染”。到2025年底，眉山中心城区生活垃圾回收利用率达35%以上，垃圾分类工作责任体系、投放体系、收集体系、运输体系、处置体系和信息管理体系基本完善。

专栏2 市政基础设施建设重点工程

绿道建设工程。编制眉山城市（东坡、彭山）全域绿道建设规划，实施环东坡湖绿道、滨江路绿道、通惠河绿道、彭溪河绿道等一批绿道建设项目，构建融合城乡、串联组团的绿道体系。

绿地景观提升工程。实施中央公园项目建设。修编眉山市绿地系统规划，编制城市公园特色提升专项规划，实施城区公园木栈道及平台、苏轼公园广场水景及铺装等景观提升工程。按照成都都市圈规划要求打造龙泉山城市公园仁寿示范项目，新建改建青神县、丹棱县城市公园。

城市防水排涝治理工程。实施玉屏街、东坡湖广场等处清淤工程等。

海绵城市建设工程。实施眉山中心城区海绵建设工程、仁寿县海绵城市综合示范区建设。

城市道路改造工程。实施科二路、苏湖路、阜成路等30余条道路改造工程（含路面黑化）。

市政管网改扩建工程。实施主城区雨污管网改造、仁寿县城

北片区污水管网提升改造、青神县城市外环雨污水系统建设、丹棱西北部片区城市排水管网建设、彭山区彭祖新城污水管网改建、眉山天府新区视高大道雨污管网改造等工程。

智慧照明建设工程。开展智慧照明中心控制室基础设施建设以及配套设备升级。

城市路灯改造升级工程。编制眉山市城市照明专项规划，实施眉州大道、东坡大道、阜成路、湖滨路等16条街道的照明改造。

生活垃圾处理设施升级工程。包括城区垃圾分类设施建设项目（二期）、市生活垃圾处理厂防风化处理项目、市餐厨垃圾综合利用项目、眉山天府新区1号生活垃圾处理中心、仁寿建筑垃圾处置中心等。

五、实施城市更新行动，提升城市宜居品质

（一）构建城市更新体系。

编制规划统筹引领城市更新行动。开展市、县两级城市更新规划编制，科学划定城市更新单元，落实城市更新任务，推动各类更新改造项目有序实施。盘活城中村、棚户区等低效利用土地，有序开展微规划、微改造，激活旧城区大量存量空间，打造功能混合的活力街区、人文化的特色街区和多样化的创新街区。

持续开展城市体检工作。积极争取国家和省级城市体检试点，实施眉山中心城区、县城两级城市体检工作，完善“一年一

体检，五年一评估”的城市体检评估制度，探索建立以城市体检发现问题、以更新项目诊疗问题的工作机制，实现对城市发展的全生命周期管理。

建立城市更新长效机制。探索设置城市更新改造机构，统筹实施各项城市更新任务，助力城市发展用地布局优化和产业结构转型升级。坚持公开透明，通过多种方式广泛听取群众意见，保障群众参与监督，实现城市更新的共建共治共享。

（二）全面推进城镇老旧小区改造。

有序推进改造任务实施。摸清眉山既有城镇老旧小区底图底数，建立市、县两级项目储备库，实行数据化、台账化管理。编制城镇老旧小区专项改造规划和年度计划，实行规划动态调整机制，统筹公共服务、便民商业、市政设施布局，建设邻里中心，推动生活性服务业向高品质多样化升级，构建适应不同人群需求的15分钟、10分钟、5分钟美好便民“生活圈”。积极推进既有住宅电梯增设和新能源充电设施建设，加快实施无障碍环境改造，眉山天府新区、各县（区）至少建成1个省级示范性城乡老年友好型社区。

建立完善改造工作机制。建立政府统筹、条块协作、部门齐抓共管的城镇老旧小区改造工作机制，明确相关部门、单位、街道、社区的职责分工、工作规则、责任清单、议事规则，制定改造工作流程。厘清政府职能边界，发挥居民主体作用，运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，加强城镇老旧小区改造利益

相关者的协调工作，实行改造资金政府与居民、单位合理共担，提升金融服务力度，推动社会力量参与改造。将健全组织与小区后期管理相结合、拆违控违与历史文化保护相结合，全面完成符合条件的城镇老旧小区改造。鼓励有条件的小区对照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T51141）要求，实施绿色改造。

专栏 3 城市更新重点项目

眉山城市品质提升（高质量发展新兴城市）研究。研究在成渝“双城”和成眉“同城”背景下，如何有效彰显眉山城市的品质特色，提出眉山城市的特色定位、功能重构方案，探索建设都市圈副中心和幸福美好公园城市的路径。

眉山城市有机更新及新中心项目策划。按照城市有机更新总要求，在城市更新规划中开展老城区功能、特色研究，提出城市更新的路径及步骤，结合老旧厂区、老旧街区、城中村改造等明确城市更新示范片区。完成主城区 12 个更新单元 16.8 平方公里城市有机更新。

老旧小区改造工程。有序开展城镇老旧小区改造，合理确定基础类、完善类、提升类改造内容，同步开展老旧市场、小街小巷整治工程。

（三）加强城市生态环境建设。

打造公园城市新典范。充分发挥山水形胜的生态优势，突出

与成都品质同标，建设一批街头绿地、带状绿地、生态湿地和“邮票”绿地，打造绿意盎然、诗意栖居、惬意生活的品质之城，基本实现“300 米见绿、500 米见园”，公园绿地服务半径覆盖率超过 95%，人均公园绿地面积达到 16 平方米。编制全域绿道建设规划，全面对接成都天府绿道，依托城市水系、山体、通风廊道、城市绿地，高标准建设多级绿道体系，串联各类绿色开敞空间和人文节点。增加公园绿地和绿道系统全龄友好配套服务设施，提升城市公园景观、场景和服务水平，增强绿地系统防灾、减灾、避险能力。

加强城市生态修复。开展城市山体、水系、湿地等空间调查摸底，建立生态破坏区台账，实施生态修复“一区一策”管理，采取自然恢复和人工修复相结合的方法，整体保护、系统修复、综合治理，逐步恢复破坏区生态系统。探索生态型的城市水生态治理模式，实现城市黑臭水体 100%消除。

（四）加强历史文化保护传承与利用。

积极开展眉山市国家级历史文化名城申报，修编历史文化名城保护规划。大力推进历史文化名城、历史文化街区、历史建筑等各级各类历史文化资源普查工作，建立历史文化保护名录，加强数字化数据采集和建档。开展历史文化资源普查认定，逐步将普查认定范围扩展到工业遗产、革命遗迹、红色资源、传统村落、历史风貌区等资源，构建完整的历史文化保护传承体系。

统筹历史文化资源保护和利用。保护三苏祠、眉州古城墙、

文昌宫经书楼等历史文化遗产，实施东坡文化传承创新“七个一”工程，打造三苏祠精品博物馆、江口沉银博物馆、四川国际电台旧址爱国主义教育基地等。实施历史文化街区保护整治和历史建筑修缮利用行动，加快三苏祠、太和老镇、太平古街、江口古街等历史文化街区保护整治和眉州古城墙历史文化街区一期、短松冈文化旅游景点、江口崖墓等重点点位打造。打造“有古韵的建筑、有记忆的街区”，因地制宜发展新型文旅商业消费聚集区。积极将社区环境、城市街区、公园广场等公共空间环境与历史文化、特色业态相融合，营造魅力多元、休闲安逸的高品质文化消费场景，着力提升城市品质。

（五）加强城市风貌管理。

坚持随坡就势不挖山、顺其自然不填塘、依树造景不毁林，坚持疏密有度、错落有致、形态各异，建设锦绣天府公园名城。高水平开展城市风貌设计，建立建筑形态分区管控体系，强化城市天际线规划与管理，形成形态宜人、山水叠韵的城市界面。紧扣“东坡故里、品质眉山”定位，依托项目完美呈现“眉山新八景”，加快实施“水润眉州”工程，打造“百里岷江画廊”，保证滨水空间的连续性和共享性，再现“江乡夜月、渔舟唱晚、小桥流水、碧波荡漾”的天府水乡盛景，塑造人性化城市、人文化气息、人情味生活。强化特色景观片区分类引导，构建多样化的现代城市风貌体系。

专栏4 历史文化保护利用重点工程和项目

三苏祠主题商业特色街区规划。以三苏祠为中心打造大型东坡文化主题商业街区，建设全省规模最大、特色最鲜明的消费场景之一。

历史文化街区改造工程。实施太平古街、太和老镇历史文化街区项目，打造历史文化街区核心区，包括建筑修缮、各类场地与景观打造。

短松冈保护整治项目。实施景观提升、旅游配套设施建设、道路建设。

眉州古城墙历史文化街区建设项目。建设古城墙历史文化街区，保护文化遗产，体现眉州底蕴，演绎历史与当代的脉搏；融入城市空间，塑造主题场景，发挥场所社会经济价值；提升游憩空间，补充自然景致，完善旧城生态安全格局。

六、提升镇村建设水平，助推乡村振兴战略

（一）提高小城镇建设质量。

加强中心镇建设。对标省、市中心镇改革发展指导意见，对表《四川省“省级百强中心镇”考核验收办法》，启动“省级百强中心镇”培育创建工作，指导县（区）做好入库备案中心镇年度评估、考核验收相关事项。支持东坡区（万胜镇、思蒙镇、多悦镇）、仁寿县（汪洋镇、富加镇、文官镇）、洪雅县（柳江镇）、丹棱县（仁美镇、杨场镇）、青神县（西龙镇、汉阳镇）深入实施“6大提升工程”“5项改革措施”，努力统筹市级相关部门在产业、资金、

项目、政策方面于中心镇落地落实，力争成功创建4—5个“省级百强中心镇”。

实施城镇基础设施改善工程。结合全市乡镇级片区划定，开展乡镇级片区市政基础设施规划编制，推动市政设施用地、廊道全面纳入新一轮国土空间规划。加大城镇生活污水处理设施及配套管网建设力度，着力解决“有厂无网”短板，鼓励各类符合条件的社会资本投资市政公用基础设施的建设运营，改善行业融资环境，加快提升污水处理能力和运行效率。深入推进小城镇环境综合整治，加快推动生活垃圾分类收运体系建设。按照《开展乡镇市政设施和村镇建设管理“两不一增”行动工作方案》，重新审视和优化调整被撤并乡镇设施规模、垃圾收运点位线路，实施市政设施维护管理专项行动，确保被撤并乡镇市政设施管理服务水平不降。

（二）提高农房建设管理水平。

启动《眉山市农村住房建设管理办法》修订，进一步明确职能职责，规范农房建设管理。按照“全面摸底、分类排查、重点整治、分步推进”的原则，开展农房普查工作。巩固农村危房改造成果，持续推进农村低收入群体农村危房改造，加强指导用好“一卡通”农村危房改造阳光审批系统，全面完成土坯房改造，积极推动既有农房抗震改造。以“丹棱经验”为基础，加快完善和推广数字农房建设，实现农房报建、实时监管、改造建设需求处置

平台化运行，农房重要基本信息数据化管理，多部门资源整合、后台化处置，全面提高农房建设精细化管理和智慧化服务水平。积极探索建立农村建设工匠信息化管理服务新模式，鼓励引导优秀农村建筑工匠、年轻设计师、小微设计团队等服务农房建设，不断提高农房设计和建造水平。推广应用现代夯土农房建设，鼓励结合当地传统文化和乡村旅游发展，因地制宜建设现代夯土民宿。试点推广轻钢装配式农房、装配式混凝土农房，逐步推动装配式农房设计标准化、生产工厂化、施工装配化、装修一体化，提升高质量建造能力，建成一批“功能现代、结构安全、风貌乡土、成本经济、绿色环保”的宜居型示范农房。

（三）改善农村人居环境。

扎实推进农村生活垃圾源头分类减量，引导推动就地资源化利用。鼓励政企合作加强环卫保洁队伍建设，完善环卫设施，实现农村生活垃圾收转运全域覆盖、垃圾分类收集行政村全覆盖。深入实施农村人居环境整治提升行动，开展清理农村生活垃圾、建筑垃圾和白色污染等存量垃圾治理。以江河沿线、交通干道、环境敏感区为重点区域，加强对已整治非正规垃圾点位管理和核查，严禁新增堆放点。开展村庄设计，统筹布局村庄基础设施、公共空间节点、建筑布置、环境整治、景观风貌等，推动旧村改造，清理整治村内主次干道私搭乱建、私植乱种、乱堆乱放等侵占公共空间行为，用足用好乡村公共资源和空间，推动村庄布局优化、质量强化、配套深化、卫生洁化、村庄绿化和环境美化。

（四）加强古镇古村落保护利用。

加快乡村地区历史文化资源的普查工作，推动历史文化名镇名村及传统村落的申报工作，及时编制历史文化名镇名村及传统村落保护规划，落实保护措施，实施保护行动。开展古街巷、古井、古桥、古碑等历史环境要素修复和历史建筑测绘建档工作，对具有重大历史文化价值或存在隐患影响建筑结构安全的历史建筑“应改尽改、应修尽修”，小规模、渐进式微改造，完善基础设施，推动形成梯级保护、分类利用的历史文脉保护发展格局。加强传承人队伍建设，培育乡土工程。

专栏5 村镇建设重点工程

中心镇建设工程。落实《眉山市推进中心镇改革发展工作方案》，从2021年起，力争每年培育创建1—2个“省级百强中心镇”，到2025年底，培育创建4—5个“经济发达、配套齐全、环境优美、文化厚重、治理完善、辐射广泛”的省级百强中心镇。

七、实施建筑强市行动，推动建筑业高质量发展

（一）夯实建筑业高质量发展底部基础。

发展建筑业总部经济。紧抓全省唯一“建筑业改革发展试点市”的战略契机，以产业联盟理念大力发展建筑企业总部基地，以一批特级、一级骨干建筑企业为龙头，在眉山天府新区、东坡区、仁寿县建立总部基地。对投资建设总部基地的建筑企业配套

支持政策，对入驻总部基地的建筑企业给予政策激励。

做强企业主体。出台《支持建筑业高质量发展打造千亿产业集群的政策措施》。支持建筑企业做大做强做优，在资质升级、资金筹措、工程担保、科技创新等方面给予支持。推进施工总承包向工程总承包转变，鼓励建设、勘察、设计、施工、构件生产、建材和科研等单位建立产业联盟。引导建筑企业向房屋建筑、市政、公路、水利、铁路、机场、海绵城市、“城市双修”及其他专项工程等全领域综合发展，支持骨干建筑企业以联合体投标方式参与市内桥梁隧道、综合管廊、轨道交通等技术含量高的项目建设。鼓励骨干企业与央企、省内外优势企业建立经营协作关系，借力开展多元化、一体化产业协作。

增强科技创新能力。引导建筑企业加大科技创新投入力度，编制先进适用的工艺、工法和标准，鼓励企业建立国家级、省级工程研究中心和企业技术研发中心，支持建筑企业申请高新技术企业认定。以智能制造为主攻方向，开展装配式建筑企业“上云用数赋智”行动，引导企业开展以“机器换人”“企业上云”为重点的智能化改造，深化人工智能、5G、大数据等新一代信息技术的融合应用。大力推广建筑信息模型（BIM）技术，出台眉山市建筑信息模型技术应用指导性政策。推进建筑企业与高等学校、科研院所合作，提升解决“高、大、难、特”项目的技术能力。

壮大产业工人队伍。支持建筑企业引进建筑工程及相关专业高层次毕业生，并享受有关人才引进的系列优惠政策。完善建筑

工人职业培训和技能鉴定制度，大力培育建筑产业工人和绿色建造专业人才，鼓励行业协会开展职业培训和技能考核鉴定，充分发挥市内高校在职业培训中的作用。推行特级、一级建筑企业开展建筑工程相关专业中级职称自主评审工作。全面实行建筑工人实名制管理，加强建筑领域“根治欠薪”长效机制建设，保障建筑工人合法权益。

支持企业“走出去”开拓发展。建立全市建筑企业“走出去”综合服务平台，设立眉山市建筑企业服务中心，为企业提供综合信息支持和统筹协调服务。建立政银企协调对接机制，帮助企业解决对外承包工程中的融资需求。支持企业参与国外的国际产能合作、产业园区、基础设施等项目建设，展现眉山建筑品牌形象。对在省外、国外业绩突出和取得奖项的企业，在申报资质、招标投标、信用评价方面给予认可和支持。

（二）推动工程建造和工程组织方式变革。

大力推进装配式建筑发展。实施提升装配式建筑发展质量五年行动计划，建立完善装配式建筑技术和标准体系，完善制定装配式建筑招投标实施办法。大力推广钢结构、PC 结构等装配式建筑，将建筑装配率纳入规划条件和土地出让条件，政府性投资工程项目的装配率达到 40%以上。加快工程建设组织方式改革。政府和国有资金投资项目带头推行工程总承包、全过程工程咨询等新型建设组织实施方式。鼓励投资咨询、招标代理、勘察、设

计、监理、造价、项目管理企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询服务（EPC），完善全过程工程咨询服务酬金计取方式和节约激励机制。

（三）大力发展节能低碳建筑。

积极推广运用绿色建筑。完善绿色建筑、既有建筑绿色改造、公共建筑节能管理、可再生能源建筑应用及建筑垃圾资源化利用等相关技术管理文件，建立健全绿色建筑全过程监管机制，明确各方主体责任和阶段性任务。坚持“实用、经济、绿色、美观”的建筑方针，严格控制建筑碳排放，全面落实绿色建筑评价标准要求，有序推动大型公共建筑能耗监测系统设计和安装。开展绿色社区创建行动，全面执行居住建筑节能65%设计标准，严格执行现行节水设计标准，因地制宜推动可再生能源建筑应用和新建建筑电能替代。提高装配式建材、先进节能环保墙材及“竹钢”等绿色建材应用比例，推进新建商品住宅全装修。到2025年，全市全装修成品住宅比例达到50%以上。

健全绿色施工技术体系。开展施工现场扬尘、噪声和固体废弃物等污染物的排放源、定量数据、影响及控制技术研究，推动施工现场材料、水、电等资源节约与高效利用。研究建筑工程施工工艺影响“四节一环保”的定量数据，建立绿色施工工艺清单。推动工程施工环境改善及施工人员健康安全保障的技术进步。强化建筑垃圾管理与资源化利用。加快市建筑垃圾资源化综合利用项目建设，进一步提升建筑垃圾污染防治和资源化利用水平，实

现建筑垃圾减量排放、规范清运、安全处置和有效利用。到2025年，中心城区新建建筑施工现场建筑垃圾（不包括工程渣土、工程泥浆）排放量每万平方米不高于300吨，装配式建筑施工现场建筑垃圾（不包括工程渣土、工程泥浆）排放量每万平方米不高于200吨，中心城区建筑垃圾资源化利用率不低于80%，各县城不低于60%。

（四）强化工程质量安全管理。

推进“智慧工地”建设，提高信息化管理水平。加强危险性较大的分部分项工程和重点领域安全管控，加大工程质量安全监督执法检查和违法违规行为的查处力度。支持企业争创“鲁班奖”“国家优质工程奖”“天府杯”和“四川省安全生产文明施工标准化工地”。

专栏6 建筑强市重点工程

建筑企业资质管理改革行动。落实《建设工程企业资质管理制度改革方案》要求，深化“互联网+政务服务”，全面实行企业资质审批事项线上办理，推行告知承诺制和企业资质备案制。

建筑企业提档升级行动。按照《眉山市推进建筑业高质量发展激励政策措施》，积极推动建筑企业、建筑业中介服务企业提档升级与转型发展，落实激励政策。

装配式建筑产业基地建设行动。优化完善全市装配式建筑产

业布局规划，在东坡区、彭山区、仁寿县打造装配式产业园区，建成两个省级装配式生产示范基地，推进仁寿联动自贡、内江共建新型建材产业集群。

建筑工业化示范工程。实施年产 20 万立方米装配式 PC 构件生产线建设项目。

八、加强行业生态治理，推动管理现代化

（一）筑牢安全底线。

抓好工程质量安全。强化安全专项方案编制、审查、专家论证和组织实施，加强危险性较大的分部分项工程和重点领域安全管控，加大工程质量安全监督执法检查和违法违规行为的查处力度，坚决防范遏制较大及以上事故发生。强化城市运行安全。提升城市道路、地下综合管廊、城市公园等市政设施管护水平，及时发现并消除各类安全隐患。加强排查治理玻璃幕墙、住宅电梯、消防设施等重点部位安全隐患。常态检查燃气设施，确保运行安全。

（二）改善营商环境。

深入推进工程建设项目审批制度改革，落实工程项目审批改革措施，持续优化政务环境，着力提高行业服务效率。推进住房城乡建设领域“一网通办”前提下“最多跑一次”改革，不断提升“网上政务”能力，全面实现住房城乡建设领域服务事项由线下办理转为线上一网通办“全程网办”。大力推行工程建设项目施工总承包和工程建设项目全过程咨询，完善工程招标投标制度和工程

担保制度。建立以市场为导向的工程造价管理机制，推进工程造价管理创新。围绕推进绿色建造、住房保障项目等，构建亲清政商关系。

（三）治理行业乱象。

结合日常工作实际，深入排查整治住房城乡建设行业“黑、恶、乱”问题，维护全市行业市场秩序。对建筑业、房地产业、物业管理等各行业制定专项整治方案，联合多部门集中办理处置重点难点问题，有针对性地开展行业乱象专项治理工作。把扫黑除恶专项斗争与行业综合执法检查相结合，健全建设工程领域涉黑涉恶及行业乱象长效打击管理机制，为全市住房城乡建设行业高质量发展创造安全稳定的社会环境。

（四）提高信息化水平。

持续推进实施眉山市住房城乡建设领域信用信息管理系统项目建设工作，建立覆盖房地产开发企业、施工图审查机构等市场主体的信用信息管理系统，实现系统在全市范围的全面覆盖和推广应用。持续推进实施眉山市“智慧工地”管理平台项目，进一步提升房屋建筑和市政基础设施建设工程项目信息化管理水平，实现人防与技防相结合，加强建筑施工现场综合管理，强化建筑施工动态监管，提高质量安全监管效能，实现工程项目的数字化、精细化、智慧化管理。

（五）提升城市管理水平。

完善社会治理体系。在老旧小区改造的基础上，按照“六有、五达标、三完善、一公约”要求，构建一批“完整社区”，建立社区完整服务体系和治理体系，形成绿色发展的城乡基本单元，促进美丽城市建设。坚持共同缔造，完善党委领导、政府负责、民主协商、社会协同、公众参与、法治保障、科技支撑下自治、法治、德治相结合的治理体系。强化社区网格化治理，创新“网格+党建”“网格+警格”“网格化+矛盾调解”等模式。加快推动街道赋权扩能，解决基层治理和服务群众“最后一公里”关键问题。

加快智慧城市建设，提升城市精细化管理水平。在智慧城市建设总体框架下，搭建眉山市城市信息模型(CIM）平台。加快推进“新城建”，落实省级智能化市政基础设施建设和改造行动计划，对城镇供水、排水、燃气等市政基础设施进行升级改造和智能化管理，进一步提高市政基础设施运行效率和安全性能。

专栏 7 行业治理重点工程

智慧工地建设工程。通过“智慧工地”管理系统，建设覆盖主管部门、企业、施工现场多方联动的可视化建筑施工项目监管体系，形成施工现场完整闭合的智慧化监管流程，构建“动态监管、实时预警、在线处置、信用评价”的智慧监管应用场景。

建筑市场信用管理行动。充分利用“四库一平台”，实现数据目录全覆盖，建立信用信息交换共享机制，依法推进各信用信息系统的互联互通和政务信用信息的交换共享。建立信用评价体

系，将信用综合评价结果运用于政府投资项目招投标活动中，鼓励企业诚信经营、优质优价。

市政设施维护管理行动。编制眉山城区市政设施维护管理专项规划，对城市道路、桥梁、排水管网及附属设施开展维护、管理和运营。

眉山市城市信息模型（CIM）平台建设行动。构建面向城市管理、社会治理、应急管理、专项管理等网格化综合管理与服务技术体系，拓展社区风险防范的网格化功能，收集整理城市基础信息。

九、深化区域协同发展，助力构建发展新格局

（一）共建区域高品质生活宜居城市。

以成德眉资同城化和成渝地区双城经济圈建设为引领，加快推进成眉及周边城市住房城乡建设共建共享，联合开展宜居城镇建设行动，培育创建环境优美、设施完善、舒适便捷、包容共享的高品质生活宜居城市。

（二）实施公租房保障一体化。

推进成眉及周边城市建立住房保障常态化联络机制，协同推进住房保障体系完善、保障信息公开、租住管理体系健全，探索公租房和保障性租赁住房共建共享机制。探索建立跨区域公租房保障一体化信用体系，加强成眉及周边城市信息互联互通，做到一处违规、处处受限。

（三）实施区域房地产业协同行动。

加强政策协同联动，共享房地产领域信息，共同规范成眉及周边城市房地产市场秩序。引导重庆市民来眉购房兴业，研究就业、医疗、就学等配套优惠政策。共建房地产展示平台，优化网签流程，为房屋消费提供便捷化服务。推进诚信体系建设，构建成眉、渝眉及周边城市守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（四）加快公共基础设施建设同城化。

加强成眉两地在公共交通（轨道交通、快速路等）便捷互通、城市供水保障联动机制、市政基础设施共建共享、生态环境协同治理、城市管理产业联合发展、智慧城管建设相互融合、城市管理执法联勤联动等方面合作，统筹推进物联网、云计算、大数据等新技术与电网基础设施建设，协同推进充电站（桩）设施建设，促进新能源汽车推广应用。

（五）做好城市精细化管理同城化。

推动成眉城市管理领域数据资源协同运作，探索建立数字化、智慧化城市管理技术规范和应用机制，共同强化城市公共服务和管理能力，构建成眉城市管理一体化发展新格局，提升眉山城市管理水平。

十、实施保障

（一）加强组织领导。

抓好规划实施的总体指导和统筹协调，落实责任分工和年度计划，重点抓好主要目标、重点任务、重大政策的督导落实。

（二）强化要素保障。

建立健全多元化的资金筹措机制，引导和利用社会资本参与全市住房城乡建设事业发展。做好项目梳理与重大项目申报工作，积极争取中省专项资金支持，用好用活市本级建设资金，鼓励引导金融机构加大住房城乡建设金融支持力度，合理放宽市场准入条件，创新融资模式，盘活城市基础设施资产。深化职称制度改革和推进人才评价制度改革，完善行业人才培育、奖励机制，培养一批善管理、懂技术、勇创新的行业优秀人才，不断提高住房城乡建设领域人才队伍素质。

（三）加强监测评估。

健全规划评估机制，加强规划实施的动态跟踪。强化行业统计工作，提高监测、统计、分析能力，定期开展实施评估，查找问题，及时整改，确保规划顺利实施。

附件7：

眉山甘眉建设发展有限公司

关于甘眉工业园保障性租赁住房建设项目详细规划说明

主要建设内容：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。

详细建设内容：项目占地90亩，总建筑面积24.3万平方米，其中地上建筑面积22.8万平方米，地下建筑面积1.5万平方米。项目详细规划建设内容如下：

（1）地上建筑面积22.8万元平方米，主要包括保障性租赁住房21.0万平方米，配套商业用房1.0万平方米，基础配套服务用房0.8万平方米。

（2）地下建筑面积1.5万平方米，主要包括地下停车场1.5万平方米。规划停车位240个，其中月租赁停车位300个、临时停车位120个。

项目详细规划建设内容一览表。

序号	项目名称	单位	工程量	备注
1	**保障性租赁住房**	m^2	210000	
2	**配套商业服务房**	m^2	10000	
3	**基础配套服务房**	m^2	8000	
4	**地下停车场**	m^2	15000.00	**规划共计420个停车位投入使用。**
4.1	土建工程	m^2	15000.00	
4.2	装饰装修工程	m^2	15000.00	
4.3	建筑配套安装工程	m^2	15000.00	
4.3.1	给排水（含消防）	m^2	15000.00	含给水、排水及消防系统。
4.3.2	强电	m^2	15000.00	
4.3.3	弱电	m^2	15000.00	

4.3.4	通风	m^2	15000.00	
4.4	配套设施设备			
4.4.1	场地监控系统	项	1.00	
4.4.2	停车泊位标线	项	1.00	
4.4.3	停车标牌	项	1.00	
4.4.4	智能停车管理设备	项	1.00	
4.4.5	地磁车检器	项	1.00	
4.4.6	停车智能道闸系统	项	1.00	
4.4.7	PDA 手持终端	项	1.00	
（二）	**总图工程**			
1	内部配套道路	m	3000	
2	雨水管网	m	3000	
3	污水管网	m	3000	
4	给水管网	m	3000	
5	通信管网	m	3000	
6	强电管网	m	3000	
7	供电及柴油发电机组	项	1	
8	大门	项	2	
9	围墙	m	10000	
10	门卫室	m^2	60	
11	环卫设施	项	1	
12	配套设施设备	项	1	

眉山甘眉建设发展有限公司

2024 年 8 月 5 日