

甘眉工业园保障性租赁住房建设项目 情况说明

一、项目基本情况

(一) 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）项目情况

1.参与主体

实施机构：甘眉工业园区管理委员会；

业主单位：眉山甘眉建设发展有限公司。

2.项目概况

（1）项目名称：甘眉工业园保障性租赁住房建设项目。

（2）项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房。

（3）项目建设工期：共计 36 个月。

（4）项目区位：甘眉工业园区内。

（5）项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

（6）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、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

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）社会效益分析

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、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

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。

（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。

2.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，且将全部投资于本项目，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。按照建设进度投入使用。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入预测

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。项目计算期内预计可实现收入共计 149365.21 万元。

2.成本预测

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、相关税费以及财务费用。项目计算期内预计产生总成本费用共计 136281.37 万元。

3.项目损益

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，总成本预计为 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。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

项目专项债券拟发行 30 年期债券，年利率 3.2%。专项债券资金在建设期中按需投入，在建设期中只付息不还本。运营期中间只付息，不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。假设专项债券均在每年年初发行；每半年度付息一次，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计 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。资金测算平衡情况具体见表下表所示：

资金平衡测算表（总表）（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	4095.50
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	利息收入	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	折旧摊销	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	处置投资资产	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	购建固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00													
三	筹资活动净现金流量	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	项目期初投资金		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	项目期末现金变动（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	项目期初期末投资金		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

续上表:

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	筹资活动净现金流量	-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	-1152.00	-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	1152.00	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	0.00	0.00	0.00
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

五、项目绩效目标

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：在 2027 年 7 月完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：提升城市品位，使社会经济得到进一步发展。

2、2026 年度目标

目标 1：项目完成工程建设面积 20.0 万平方米、部分工程竣工验收 1 项；

目标 2：资金使用率达到 90%以上。

3、质量指标

指标 1：验收合格率 $\geq 95\%$ ；

指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入 ≥ 149365.21 万元；

指标 2：拉动投资 ≥ 14000.00 万元。

5、社会效益指标

指标 1：增加就业数 ≥ 50 人次；

指标 2：带动周边群众增收--达成预期目标。

6、生态效益指标

指标 1：水电能源节约率 $\geq 95\%$ ；

指标 2：生态环境改善--达成预期目。

7、可持续影响指标

指标 1：运营期限 ≥ 30 年；

指标 2：优化当地人居格局，改善当地基础设施--达成预期目标。

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的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：要求项目管理单位密切关注各项收入支撑情况，根据实际情况调整收入策略，保证还本付息资金。

2.市场风险

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。

3.财务风险

风险识别：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，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。

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。

七、还款保障情况

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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。

八、主管部门和项目单位职责

1.项目主管部门：甘眉工业园区管理委员会

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2.项目资金主管部门：甘眉工业园区财政局

主要职责包括：（1）配合落实项目配套财政资金、专项债券资金；（2）监督项目资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿

付情况。

3.项目业主单位：眉山甘眉建设发展有限公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 36000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2024 年-2026 年已发行 18000.00 万元。本次拟继续发行 5000.00 万元，期限 30 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

