



一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

（1）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》提出主要目标：到2025年，多层次多要素的城乡历史文化保护传承体系初步构建，城乡历史文化遗产基本做到应保尽保，形成一批可复制可推广的活化利用经验，建设性破坏行为得到明显遏制，历史文化保护传承工作融入城乡建设的格局基本形成。

到2035年，系统完整的城乡历史文化保护传承体系全面建成，城乡历史文化遗产得到有效保护、充分利用，不敢破坏、不能破坏、不想破坏的体制机制全面建成，历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，人民群众文化自觉和文化自信进一步提升。

（2）《攀枝花历史文化名城保护规划（2022-2035年）》提出：强化攀枝花“三线文化”核心，建设我国工业遗产典范城市。加强攀枝花历史文化名城保护，落实国家文化发展战略，讲好“三线故事”，传播“三线文化”，保护和弘扬攀枝花地方优秀传统文化

化，延续城市历史文脉，保留中华文化的攀枝花基因，推动优秀传统文化创造性转化、创新性发展，彰显攀枝花名城价值特色，凸显攀枝花文化自信。

构建全域性、整体性的历史文化名城保护传承体系。拓展攀枝花历史文化名城价值体系，进一步完善攀枝花历史文化保护体系，科学保护与合理利用历史文化资源。全面保护名城风貌，加强保护管理与实施，改善人居环境，指导城市保护和更新协调发展，适应现代社会物质和精神发展需求，提升城市活力，增强人民群众获得感，促进城市经济社会全面协调可持续发展。

2、符合市县国民经济和社会发展规划及行业专项规划

(1)《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》提出：实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造街区、街区、厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

(2)《攀枝花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》提出：注重城市历史文化保护与传承，在城市建设中融入三线文化、移民文化、地域民族文化等多元特色文

化元素，加强城市设计管理，创造宜人空间尺度，优化建筑风貌色彩，塑造特色人文环境。到 2025 年，公园城市格局基本形成。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施单位：攀枝花市西区住房和城乡建设局

项目业主：攀枝花市西区住房和城乡建设局

2. 项目概况

（1）项目名称：攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目

（2）建设性质：改建

（3）项目业主：攀枝花市西区住房和城乡建设局

（4）建设地址：攀枝花市西区河门口北街历史文化街区

（5）建设规模及建设内容

对渡口市河门口邮电局等街区内部历史建筑及公有建筑修缮约 1.2 万平方米，传统街巷路面改造约 2 公里，配套公共服务设施、生态停车场、消防等基础设施等。

（6）项目总投资

项目总投资为 2500.00 万元，其中工程费用 1989.30 万元，占总投资的 79.57%；工程建设其他费用 264.40 万元，占总投资的 10.58%；预备费 180.30 万元，占总投资的 7.21%；建设期债券利息 64.00 万元，占总投资的 2.56%；债券发行费 2.00 万元，占总投资的 0.08%。

（7）资金筹措

项目总投资为 2500.00 万元，其中发行专项债券 2000.00 万元，占总投资的 80.00%；自筹资金 500.00 万元，占总投资的 20.00%。

（8）建设工期

本项目建设工期为 12 个月，即从 2025 年 6 月-2026 年 6 月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接经济效益

项目建成投入运营后，可直接获得停车费收入、充电桩收入、公共配套服务设施出租收入，将促进攀枝花市西区河门口北街历史文化街区创税增效，形成长期、稳定的经济效益。此外，项目的建成，将促进攀枝花市西区河门口北街历史文化街区综合承载力提升，为当地居民提供更多的就业渠道，同时，也会带动新的附属商机和经济增长点。

2、间接经济效益

本项目经营性收入作为专项收入，是增加地方财政收入的重要保障，进而提升攀枝花市西区的财政支出能力。本项目的实施可改善人居环境、满足人民群众美好生活需要，为攀枝花市西区河门口北街历史文化街区产业发展和城乡建设提供了后备力量，攀枝花市西区河门口北街历史文化街区可逐步加大对项目所在区域及周边地区的开发投入，加强项目区及周边地区综合整治，改善周边环境，提升土地价值，为地方经济的可持续发展与防范

金融风险的能力提供坚实后盾。本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提高居民收入。

（二）社会效益分析

1、是保护历史文化遗产的需要

历史文化街道是城市历史和文化的重要载体，是前人智慧和劳动的结晶。这些街道、建筑和环境空间以整体面貌特色作为城市的“历史年鉴”，展现特定时期的典型风貌和地方特色，显示城市的“记忆”。保护这些历史文化遗产，可以启迪人类更好地创造新的文明，尊重科学、传统和文化。

2、是促进城市可持续发展的需要

通过对历史文化街道的合理改造，可以赋予这些区域新的生机和活力，促进城市的可持续发展。这不仅可以改善当地居民的生活条件，提高生活质量，还可以吸引更多的游客和投资者，推动城市的经济和社会发展。

3、是改善当地居民生活的需要

当前河门口北街历史文化街区配套基础设施比较老旧，影响了街区居民的生活品质。本项目将重新修缮建筑等，提升街区环境层次，改善公共服务设施，项目建成后能给街区居民创造一个生态宜居环境，改善居民生活质量，提高居民生活品质，促进居民生活水平的提高。

4、是满足精神文明、改善城市面貌的需要

历史文化街道的改造可以提升城市的形象和文化品质，增强

城市的吸引力和竞争力。这些改造项目通常注重保留和恢复街道的历史风貌，同时融入现代设计元素，使街道在保持历史韵味的同时，也具有现代感和时尚感。

5、是实现当地经济社会可持续发展的需要

本项目的建设，一方面有利于完善城市基础设施，进一步提高城市的公共服务能力，优化区域投资环境，带动周边地块的升值，辐射带动周边地块的房地产、交通运输、餐饮、贸易等相关产业的发展；另一方面有利于打造区域主发展带，加快城市一体化规划步伐，提高城市吸纳人口能力，促进生态宜居城市的建设，对实现攀枝花市“十四五”规划、提升攀枝花市经济社会发展水平具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 2500.00 万元，其中工程费用 1989.30 万元，占总投资的 79.57%；工程建设其他费用 264.40 万元，占总投资的 10.58%；预备费 180.30 万元，占总投资的 7.21%；建设期债券利息 64.00 万元，占总投资的 2.56%；债券发行费 2.00 万元，占总投资的 0.08%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资为 2500.00 万元，其中发行专项债券 2000.00 万元，占总投资的 80.00%；自筹资金 500.00 万元，占总投资

的 20.00%。

2. 资金使用计划

按自然年度划分投资及资金使用情况如下：本项目 2025 年 6 月-2026 年 5 月计划投资规模为 2500.00 万元，其中业主自筹 500.00 万元，专项债券 2000.00 万元。

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

本项目的收入主要来源于：公共配套服务设施出租收入、停车位收入、充电桩服务收入等；依靠历史文化街区服务带动周边车流量增加，人流量增加，带动周边就业和其他经营服务的兴起，激发当地小微企业和个体户发展。停车位收费按照国家有关政策规定和价格政策，以《四川省机动车停放服务收费管理办法》、宝发改价〔2012〕16 号为依据进行估算，充电桩收入按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）以及参考成都市人民政府关于智能充电桩的指导价格进行测算，其他收入参照当地同类型市场收费情况进行测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

在项目建设投入使用后，攀枝花市西区住房和城乡建设局承诺将每年的净收益（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次偿

还专项债券债务融资本息，直到融资本息偿还完毕为止。

（2）项目收入的分类

本项目的各项收入均为专项经营收入。包括：公共配套服务设施出租收入、停车位收入、充电桩服务收入等。攀枝花市西区人民政府承诺，未来攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目的收入（扣除必要的经营成本后）将优先用于偿还专项债券本息。

（3）项目收入预测说明

项目建成后收入由公共配套服务设施出租收入、停车位收入、充电桩服务收入等组成。

1）公共配套服务设施出租收入

项目建成公共配套服务设施 2000m²，参考同区域社区底商租金，本项目公共配套服务设施租金按 37 元/m²/月计算，考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，租金每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和行业现状，保守预计运营期第一年出租率为 65%，营运期每年增加 5%，至 90%时保持稳定。

2）停车位收入

本项目建成后可提供机动车位 176 个，采用按月出租模式运营。参照同区域停车收费标准，出租单价按 200 元/个/月计算，考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，租金每 3 年增长 5%。

结合项目实际需求和行业现状，保守预计运营期第一年出租率为 70%，营运期每年增加 5%，至 90%时保持稳定。

3) 充电桩服务收入

本项目建设 35 个充电桩，根据相关政策规定，充电桩运营将收取相应的服务费。

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（办发〔2017〕19 号）。允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考成都市发展和改革委员会《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格〔2017〕611 号）指出，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的间时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。

本项目售电价与购电价一致，故充电桩收入中不含售电收入，对应的运营成本中不含购电成本，对项目损益不产生影响；选取市场上 8 款电动能源汽车电池容量作为样本，去掉最高值和最低值取平均数，可得出 1 辆电动能源汽车电池容量约为 62.45 千瓦时，出于谨慎性，考虑 20%的余电以及充电过程中 10%的电能耗耗，平均每辆车每次充电量为 55 千瓦时，初始周转次数为 1.5 次，每 5 年上涨 10%，每年运营天数按照 365 天计算；

服务费单价：综上按 0.6 元/千瓦时的单价计，则单次车辆充电服务费用平均为 $42 \times 0.6 = 25.20$ 元，服务费单价按每 3 年 5% 的比例上涨。利用率初始设置为 50%，每年上涨 10%，最终稳定在 90%。

综上所述，本项目计算期内含税总收入 8056.84 万元。

2. 项目成本

（1）经营成本

根据《中华人民共和国价格法》第三条规定：国家实行并逐步完善宏观经济调控下主要由市场形成价格的机制。价格的制定应当符合价值规律，大多数商品和服务价格实行市场调节价，极少数商品和服务价格实行政府指导价或者政府定价。市场调节价，是指由经营者自主制定，通过市场竞争形成的价格。

本项目经营成本参考经营内容相关行业市场现状确定，本项目经营成本包括各项收入所必要的成本支出，包括：外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费及其他费用等。

外购燃料及动力费：本项目运营后主要新增水、电等动力费，按总收入的 3%计。

工资及福利费：结合项目建成后的实际需要，预计项目新增劳动定员 4 人；参考当地同类型工作薪资待遇，平均按 3.79 万元/人/年计算工资及福利费，工资及福利费每 5 年上涨 3%。

修理费：参照同类情况，按固定资产折旧费的 10%暂估。

其他费用：其它支出包括管理费用等，参照经验数据估算，按总收入的 5%计。

（2）固定资产折旧费用

固定资产折旧费用按直线折旧法进行计算，折旧年限按 50 年计，残值率按 5%计。项目运营后开始计算折旧费，年固定资产折旧费为 46.25 万元。

（3）财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目债券融资本金 2000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 2000.00 万元，债券年利率按 3.2% 测算，债券期限为 30 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目应付专项债券利息共计 1856.00 万元，其中建设期债券利息 64.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1920.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

项目经营期总成本费用为 4516.27 万元。

（二）资金测算平衡情况

因为建设期内投资与筹资总体平衡，故只需考虑项目运营期间的经营性现金流对运营期内需偿还的本息的覆盖率。根据测算分析，在满足假设条件的前提下，项目运营收入（含税）8056.84 万元，考虑付现成本后，可供还款资金为 4965.80 万元，项目运营期内应还本付息额为 3856.00 万元，项目偿债备付率为 1.29。项目全部 2000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 1109.80 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。

攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目资金测算平衡表

项目	年份	合计	计算期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
现金流入	项目资本金	500.00	500.00	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
	专项债券资金	2000.00	2000.00	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
	项目运营收入（含税）	8056.84	0.00	130.36	143.35	156.34	177.79	184.68	219.77	230.73	230.73	230.73	242.27	275.81	275.81	289.61
	小计	10556.84	2500.00	130.36	143.35	156.34	177.79	184.68	219.77	230.73	230.73	230.73	242.27	275.81	275.81	289.61
现金流出	项目建设投资	2434.00	2434.00	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
	建设期利息	64.00	64.00	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
	发行费	2.00	2.00	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
	项目运营成本（付现）	1319.02	0.00	30.22	31.26	32.75	34.46	35.48	38.29	39.65	39.65	40.15	41.07	44.26	44.26	45.90
	增值税	744.33	0.00	11.04	12.27	13.51	15.51	16.05	19.82	20.83	20.83	20.83	21.90	25.65	25.65	26.96
	税金及附加	418.70	0.00	8.16	8.81	9.45	10.59	11.16	12.13	12.74	12.74	12.74	13.38	13.83	13.83	14.53
	企业所得税	608.99	0.00	0.00	0.00	0.00	1.75	2.94	9.82	11.82	11.82	11.69	13.92	20.46	20.46	22.99
	归还专项债券本金	2000.00	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
	归还专项债券运营期利息	1856.00	0.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00

	小计	9447.04	2500.00	113.42	116.34	119.71	126.31	129.63	144.06	149.04	149.04	149.41	154.27	168.20	168.20	174.38
当年项目现金净流入		1109.80	0.00	16.94	27.01	36.63	51.48	55.05	75.71	81.69	81.69	81.32	88.00	107.61	107.61	115.23
期末项目累计现金结存 额			0.00	16.94	43.95	80.58	132.06	187.11	262.82	344.51	426.20	507.52	595.52	703.13	810.74	925.97

计算期（年）															
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
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
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
289.61	289.61	304.08	304.08	304.08	319.30	319.30	319.30	335.27	335.27	335.27	352.01	352.01	352.01	369.60	388.06
289.61	289.61	304.08	304.08	304.08	319.30	319.30	319.30	335.27	335.27	335.27	352.01	352.01	352.01	369.60	388.06
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
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
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
45.90	46.44	47.59	48.15	48.15	49.96	49.96	50.55	51.82	52.43	52.43	54.40	54.40	55.05	56.46	57.93
26.96	26.96	28.33	28.33	28.33	29.78	29.78	29.78	31.29	31.29	31.29	32.88	32.88	32.88	34.55	38.17
14.53	14.53	15.25	15.25	15.25	16.01	16.01	16.01	16.83	16.83	16.83	17.67	17.67	17.67	18.56	19.71
22.99	22.86	25.67	25.53	25.53	28.33	28.33	28.18	31.27	31.12	31.12	34.20	34.20	34.04	37.45	40.50

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	2000.00
64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
174.38	174.79	180.84	181.26	181.26	188.08	188.08	188.52	195.21	195.67	195.67	203.15	203.15	203.64	211.02	2220.31
115.23	114.82	123.24	122.82	122.82	131.22	131.22	130.78	140.06	139.60	139.60	148.86	148.86	148.37	158.58	-1832.25
1041.20	1156.02	1279.26	1402.08	1524.90	1656.12	1787.34	1918.12	2058.18	2197.78	2337.38	2486.24	2635.10	2783.47	2942.05	1109.80

五、项目绩效目标

本次攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目专项债券，项目总投资预期为 2500.00 万元，项目运营收入（含税）8056.84 万元，考虑付现成本后，可供还款资金为 4965.80 万元，项目运营期内应还本付息额为 3856.00 万元，项目偿债备付率为 1.29。

通过发行本次攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目专项债券，有利于提高攀枝花市西区的财政支出能力。项目的实施保护了攀枝花市西区历史文化街区，提高了攀枝花市西区的城市品质，项目是实现公益性质与经济效益相结合的建设模板，在推动攀枝花市西区基础项目建设，加大攀枝花市西区投资力度，加强攀枝花市西区完善城市配套基础设施，改善周边环境，提升土地价值，带动周边经济增长的同时，也为地方经济的可持续发展与防范金融风险的能力提供坚实后盾。本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提高居民收入。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目是政府投资项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

1、社会政治风险

该项目涉及到的社会政治风险主要包括：

（1）行政性风险：设计、环保缺陷或不符合政策导向等，会对本项目的整体性有影响；

（2）法规变更风险：本地的法规发生变化对本项目的影响。
风险防范：

（1）攀枝花市西区住房和城乡建设局作为项目实施机构，将保证社会环境长期稳定；

（2）项目建设前力争做到规划充分，设计合理，要全面考虑社会政策导向，紧密结合攀枝花市西区发展总体规划；

（3）建设以及运营中实时紧跟社会经济发展趋势以及政策环境导向；要与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。在各阶段加强质量控制，减小行政性风险，通过合理手段控制各种社会政治风险。

2、经济风险

该项目涉及到的经济风险主要包括：

（1）利率风险：主要指利率变动对项目投资费用增加的影响；

（2）通货膨胀风险：主要指通货膨胀引起工程材料涨价，增加投资费用；

（3）运营风险：运营初期配套设施不健全可能造成运营不畅，运营效果不佳，经济效益不理想；

（4）建设期资金供应发生问题，无法保证资金到位，造成工程建设延期。

风险防范：

（1）通过制定完善的资金计划，合理分析预测经济形式，掌握项目建设初期合理计划建设资金来源，确保资金到位；

（2）资金安排应有近期、中期、长期的计划，严格按工程进度要求分步骤投资。

（3）企业进一步挖潜可开发资源，从开源节流等方面进行考虑以保证企业更好的经营效益；

（4）施工招标文件应写明由于通货膨胀造成材料价格上涨范围及限度，以便控制总投资。

3、自然风险

该项目涉及到的自然风险主要包括属于不可抗力风险，是由不能预见且无法克服的事件给项目建设造成的损坏或损毁。如地震、异常恶劣天气影响等。

风险防范：自然风险属于不可抗力风险，防范的重点在于提前做好风险出现后的应急预案，有效降低自然风险破坏的后期影响。

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）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。

八、主管部门职责

攀枝花市西区住房和城乡建设局作为项目的主管部门应当督促指导项目单位及时规范使用项目资金，对项目建设运营情况进行监督检查，督促指导项目单位做好项目收入管理，按时缴纳债券还本付息资金，指导项目单位做好项目全生命周期数据信息公开等相关工作。攀枝花市西区河门口北街历史文化街区保护传承项目专项债券项目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和中国地方政府债券信息公开平台详细披露。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 2000 万元，本次拟发行 1500 万元，期限 30 年。