



2025 年北京市政府专项债券（二十九期）

昌平永安古城城市更新一期项目

专项债券项目实施方案

项目单位：北京铭嘉科建开发建设有限公司

本级行业主管部门：北京市昌平区住房和城乡建设委员会

本级发展改革部门或项目审批部门：北京市昌平区发展和改革委员会

本级财政部门：北京市昌平区财政局

2026 年 8 月

目录

第一章项目概况	1
一、项目基本信息	1
二、项目地点	1
三、项目建设内容	2
四、项目投资估算	8
五、项目单位	9
六、项目主管部门	11
七、项目建设工期及运营模式	12
八、项目审批情况	13
九、项目投后管理	15
第二章项目投资情况与资金筹措	16
一、编制依据及原则	16
二、估算范围	16
三、估算说明	16
四、建设内容及投资估算	18
五、资金筹措	21
六、组合融资	21
第三章项目收入分析	23
一、项目专项收入分析	23
二、项目安排财政资金	30
三、项目运营期收入合计	35
第四章项目运营支出分析	37
一、运营成本支出	37
二、财务费用支出	39
第五章项目收益与融资平衡方案	41
一、项目收益分析	41
二、项目融资还本付息分析	41
三、项目收益与融资平衡分析	45

四、专项债券项目收支预算表	46
五、项目收益融资平衡评价结果	47
第六章项目事前绩效评估情况	48
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	48
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	51
三、项目资金来源和到位可行性	52
四、项目收入、成本、收益预测合理性	53
五、债券资金需求合理性	54
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	55
七、绩效目标设定及合理性	56
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	56
九、项目事前绩效评估结果	57
第七章项目风险控制	58
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	58
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	58
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	59
第八章还款保障情况	61
一、还款责任及保障	61
二、项目资产管理	61
三、项目还本付息资金对应的收入管理	62
第九章其他需要说明的事项	64

第一章项目概况

昌平永安古城城市更新一期项目总投资 79703 万元，其中：计划申请专项债券总额 61100 万元，已发行 8800 万元（其中 2025 年 6 月已发行 27800 万元，期限为 10 年。2025 年 12 月调减 2025 年债券 19000 万元），2026 年计划申请发行 19000 万元，2027 年计划发行 33300 万元，债券期限为 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为昌平永安古城城市更新一期项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2504-110114-04-01-752988，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P251101140008。

二、项目地点

项目建设地点位于北京市昌平区政府街，具体范围包括皇城粮油片区、文化馆、城隍庙、西关物美等节点地块，以及北环路城墙等 4 个再现节点。

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，地理位置东经 115° 50′ 17″—116° 29′ 49″、北纬 40° 2′ 18″—40° 23′ 13″，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤。昌平区域面积 1343.5 平方公里，现辖 8 个街道、14 个镇，2025 年末，昌平区常住人口 227.1 万人。

2022 年昌平区实现地区生产总值 1619.7 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1701.1 亿元，2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.5 亿元，2025 年昌平区实现地区生产总值 1908.5 亿元。

2022 年，昌平区新增地方政府债券 26 亿元，截至 2022 年末，

全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年，昌平区新增地方政府债券 81.77 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年，昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元，截至 2024 年末，债务余额 946.06 亿元。2025 年，昌平区专项债务余额 868.66 亿元，新增地方政府债务限额 77.31 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市昌平区发展改革委《关于昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕41 号）、《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕68 号）、《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门、北环路城墙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕67 号）、《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕56 号）、《昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕57 号）、《昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕55 号）、《昌平永安古城城市更新一期商业项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕42 号），本项目主要建设规模和内容分别是：

（一）昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目

拟在昌平区城北街道政府街 14 号（原皇城粮油办公楼院）内，对证载建筑及户外场地进行更新改造；先期实施北侧 A1 办公楼改造，剩余部分根据原商户腾退进度统筹安排改造。

（二）昌平永安古城城市更新一期商业项目

按照城市更新模式，遵循“规划引领、民生优先，政府统筹、市场运作，科技赋能、绿色发展，问题导向、有序推进，多元参与、共建共享”的原则，本项目主要建设内容为：对鑫隆市场范围内建筑进行拆除，后续新建商业综合体，打造特色滨水商业区。

具体规模为：总建筑面积 26869 m²，其中地上建筑面积 11161 m²，地下建筑面积 15708 m²；室外绿化工程 5322 m²。

（三）昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目

（四）昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目

（五）昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门、北环路城墙、二中文庙等 3 个节点）

1. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目

以现有两侧绿地为载体，保留现状长势良好的法桐树，形成绿色城墙的门区形态，移除现状休息亭，设置树阵广场，内部布置石刻文化小品、景观树池坐凳、市民活动台阶和平台等内容。小南门节点实施面积 3739 m²，其中东侧树阵广场面积 1973 m²，西侧树阵广场面积 1766 m²。

2. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目

通过修复与创新设计，将古城墙遗址转化为兼具历史教育与公共休闲功能的城市空间。北环路城墙节点实施面积约 500 m²，具体建设内容：新建 36m²城墙装饰板、100m²新坡道、57m 排水沟等。

设置玻璃展板（9.6m²）和地面文字信息，展示古城墙历史图文

及影像。新建2套带交互屏幕的标识柱，分别设置于入口和交通路口，兼具公共服务功能。

新建动态连接空间，包含445m²地面铺装和77m不锈钢护栏，引导游客至下沉观景区。通过5米长新坡道和可伸缩护柱（2根）分隔车辆与行人。

配套设施：新建绿化隔离带201m²，设置花坛围绕挡土墙。新建自行车停放区5米，配套雨蓬遮蔽设施。

市政工程：包含雨水收集系统、泛光照明1356m²，以及下沉庭院土方开挖。

3. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目

文庙节点实施面积约600m²，首先保护好现有古柏，依据古柏位置和古图所示恢复象征庙墙、棂星门、泮池、状元桥的同部空间格局，既传承了学子登科、许愿明志的美好寓意，又形成传统风格的街景立面。

门及墙体使用现代钢材料，同时设置大小不同的景窗和历史记忆装置盒子，不同的盒子体现不同的内容。通过将文字图形和旧照片影像盒子嵌入墙体，利用略微外凸于墙体的影像盒子，让路人可以主动探索文庙的历史景象和文脉沿革。

具体规模包括：现状拆除清理、围栏内铺装更新、学校大门立面更新、新建113米的文化墙、新建一座棂星门和泮池、夜景照明和绿化美化。

（六）昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目

拟在昌平区永安公园内东南角，修建一处角楼，地面进行绿化、铺装，新栽植树、地被；东侧修建城角城墙，地面进行绿化、铺装，新栽植树、地被。改造土地面积约 4571 平方米。

（七）昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目

1. 云山公园（北侧地块）

物美北侧地块（含路中三角绿地）7813 平方米，实施建设云山公园。

①地形改造：堆叠昌平山地岩石（闪长花岗岩、页岩等）形成曲线景观挡墙，塑造阵云般微地形。

②雨水花园：设置低洼雨水收集系统，结合互动矿石盒展示昌平地质科普内容。

③科普设施：包含山地植物群落展示、矿石标本墙、透明玻璃科普牌及手机扫码互动系统。

2. 松涛溪谷景观（物美地块）

物美地块（不含停车场）15488 平方米，实施建设松涛溪谷景观。

①水系模拟：通过毛石挡墙、山崖壁泉及卵石河床铺装，抽象再现昌平温榆河上游沟谷地貌。

②互动装置：嵌入温榆河支流名称石牌，触摸可触发山谷溪流声效。

③商业广场改造：更换花岗岩铺装，增设树池坐凳，划分商业区与停车场。

（八）昌平永安古城城市更新一期文化设施项目

（九）昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

（十）昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目

拟在昌平公园内西北角，修建一条玉带河水系，河道两侧进行绿化、铺装，新栽植树、地被。改造土地面积约 4000 平方米。

(十一) 昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

相关主要指标如下表：

表 1-1 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目	京昌平发改(备)(2025)279号	对皇城粮油办公楼院内建筑及场地进行改造提升修缮加固，涉及土地 7400 平方米，建筑规模 9384 平方米。	涉及土地 7400 平方米，建筑规模 9384 平方米	13381
昌平永安古城城市更新一期商业项目	京昌平发改(核)(2025)42号	在原鑫隆市场地块新建商业项目，占地 11352 平方米，商业建筑规模 11178 平方米。	在原鑫隆市场地块新建商业项目，占地 11352 平方米，商业建筑规模 11178 平方米	45789
昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目	京昌平发改(审)(2025)191号	在昌平区文化馆进行改造新建，用途仍为区文化馆使用。	用地面积 7412 平方米，建筑面积 7089 平方米	7022
昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目	京昌平发改(审)(2025	对邮政公司地块进行拆除，新建筑城博物馆项目。	占地面积 4800 平方米，建筑规模 2246 平方米	5180

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
	京昌平发改(备)〔2025〕229号			
昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现(小南门节点)项目	京昌平发改(备)〔2025〕67号	小南门:保留部分绿地树木,修建绿色城墙的门区形态移除现状休息亭,设置树阵广场,内部布置石刻文化小品、景观树池坐凳、市民活动台阶和平台等内容。	小南门节点实施面积 3739 m ² ;	709
昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现(北环路城墙节点)项目	京昌平发改(备)〔2025〕67号	新建 36m ² 城墙装饰板、100m ² 新坡道、57m 排水沟等。	实施面积约 500 m ²	
昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现(二中文庙节点)项目	京昌平发改(备)〔2025〕68号	保护好现有古柏,依据古柏位置和古图所示恢复象征庙墙、根星门、泮池、状元桥的同部空间格局。	实施面积约 600 m ²	271
昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现(永安公园角楼节点)项目	京昌平发改(备)〔2025〕56号	在永安公园内东南侧,修建一处角楼,公园东侧路对面法院围墙外,修建古城城角墙。	占地面积共计 4571 平方米	598
昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目	京昌平发改(核)〔2025〕	物美北侧地块(含路中三角绿地)7813 平方米,实施建设云山公园。物美地块(不含停车场)15488	物美北侧地块(含路中三角绿地)7813 平方米,实施建设云山公园。物	2453

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
	) 41 号	平方米, 实施建设松涛溪谷景观。	美地块 (不含停车场) 15488 平方米, 实施建设松涛溪谷景观。	
昌平永安古城城市更新一期文化设施项目	办理中	一街东五户平房区。	一街东五户平房区	1120
昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目	办理中	在一街西五户平房区位置新建社区服务中心。	用地面积 1830 平方米, 建筑面积 1334 平方米	1120
昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目	京昌平发改 (备) (2025) 55 号	在昌平公园西北侧进行环境整治, 修建玉带河水系, 在河道两侧种植、铺装。	占地约 4000 平方米	1600
昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目	办理中	在菜蔬公司地块修建公园绿地, 不涉及建筑, 绿地面积 990 平方米, 其余铺装。	占地面积 1711 平方米	460
合计				79703

四、项目投资估算

项目总投资预估金额为 79703 万元, 其中工程费用 54600 万元 (含尾差), 占比 68.50%; 工程建设其他费用预估金额为 4513 万元 (含尾差), 占比 5.66%; 土地使用权费预估金额为 13715 万元, 占比 17.21%; 预备费预估金额为 3046 万元, 占比 3.82%; 建设期利息预估金额为 2164 万元, 占比 2.72%; 铺底流动资金预估金额为 300 万元, 占比 0.38%; 运营筹办费用 1365 万元, 占比 1.71%。

表 1-2 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	铺底流动资金	运营筹办费用	土地使用权费	合计
投资估算金额	54600	4513	3046	2164	300	1365	13715	79703
占比	68.50%	5.66%	3.82%	2.72%	0.38%	1.71%	17.21%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 18603 万元，占比 23.34%；计划使用专项债券资金 61100 万元，占比 76.66%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

五、项目单位

本项目专项债券申请所涉项目单位包括：北京铭嘉科建开发建设有限公司、北京市昌平区文化和旅游局、北京市昌平区文化馆。昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目单位为北京市昌平区文化馆；昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目单位为北京市昌平区文化和旅游局；昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目、昌平永安古城城市更新一期商业项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目、昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目、昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目等项目单位为北京铭嘉科建开发建设有限公司。截至目前，项目单位就本项目已累计发行专项债券 8800 万元，目前已累计支出 8800 万元，支出进度 100%。

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京铭嘉科建开发建设有限公司		
法定代表人	刘凯	成立日期	2022 年 12 月 26 日
注册资本	7000 万元	营业期限	30 年
统一社会信用代码	91110114MAC6U6557D		
注册地址	北京市昌平区城北街道昌南环岛西南侧 1 幢 3 层 302		
经营范围	房地产开发经营；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告设计、代理；广告发布；建筑工程机械与设备租赁；组织文化艺术交流活动；停车场服务；企业管理咨询；居民日常生活服务；咨询策划服务；建筑材料销售；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；商业综合体管理服务；餐饮管理；通用设备修理；园区管理服务；创业空间服务；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	有限责任公司		
股东及持股比例	法人独资		

表 1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区文化和旅游局		
法定代表人	李攀	成立日期	2019 年 3 月 25 日
注册资本	-	营业期限	长期
统一社会信用代码	11110221000103720G		
注册地址	北京市昌平区府学路 10 号 1 幢		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		

表 1-5 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区文化馆		
法定代表人	尚彬彬	成立日期	正常营业
注册资本	30 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	121102214009271637		
注册地址	北京市昌平区政府街 22 号		
经营范围	组织群众文化活动，繁荣群众文化事业		
单位类型	事业单位		

项目单位北京市昌平区文化馆、北京市昌平区文化和旅游局，是依法设立并有效存续的行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。北京铭嘉科建开发建设有限公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，统一社会信用代码 11110221000102744P。北京市昌平区住房和城乡建设委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京铭嘉科建开发建设有限公司、北京市昌平区文化和旅游局、北京市昌平区文化馆加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。若本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市昌平区住房和城乡建设委员会相关预算资金等措施偿债。

七、项目建设和运营模式

本项目为在建项目，于2025年4月开工，计划2027年10月竣工验收投入使用。截至目前，昌平二中门外，实施面积约600 m²，小南门、北环路城墙节点实施总面积约4239 m²，改造土地面积约4571平方米，昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼A1楼已完成建设80%。项目工期如下：

（一）皇城粮油办公楼开工2025年8月8日-2027年8月4日。

（二）商业项目2026年1月16日-2027年10月31日。

（十二）玉带河项目2026年6月30日-2027年6月30日。

（三）昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目建设期约10个月，开工时间为2026年12月，预计竣工验收时间为2027年10月。

（四）昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目建设期约10个月，开工时间为2027年1月，预计竣工验收时间为2027年10月。

（九）昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目建设期约9个月，开工时间为2026年4月，预计竣工验收时间为2026年12月。

（十）昌平永安古城城市更新一期文化设施项目建设期约10个月，开工时间为2027年1月，预计竣工验收时间为2027年10月。

（十一）昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目建设期约10个月，开工时间为2027年1月，预计竣工验收时间为2027年10月。

（十三）昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

建设期约 10 个月，开工时间为 2027 年 1 月，预计竣工验收时间为 2027 年 10 月。

项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。

八、项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 立项审批

2025 年 4 月 9 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕41 号），总投资 2453 万元，原则上同意该建设项目；2025 年 4 月 10 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕68 号），总投资 271 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 4 月 10 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门、北环路城墙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕67 号），总投资 709 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 3 月 28 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕56 号），总投资 598 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 3 月 31 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目备案证明》

（京昌平发改（备）〔2025〕57号），总投资8281万元，原则上同意该建设项目。2025年3月28日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕55号），总投资1600万元，原则上同意该建设项目。2025年4月11日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期商业项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕42号），总投资45789万元，原则上同意该建设项目。2025年8月15日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京昌平发改（审）〔2025〕191号），总投资7022万元，原则上同意该建设项目。2025年9月12日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京昌平发改（审）〔2025〕229号），总投资5180万元，原则上同意该建设项目。2025年12月26日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2025〕279号），总投资13381万元，原则上同意该建设项目。

2. 规划审批

2024年9月19日，取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区政府街城市更新一期项目规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2024〕18号）。

综上，昌平永安古城城市更新一期项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，其他手

续正在积极推进办理中。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

北京市昌平区住房和城乡建设委员会和项目运营公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还。

北京市昌平区财政局收到北京铭嘉科建开发建设有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在北京市昌平区住房和城乡建设委员会单位名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 《建设项目投资估算编审规程》；
2. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
3. 以往类似工程技术经济指标；
4. 《昌平永安古城城市更新一期项目实施方案》。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。其中工程费用包括主体工程费用、室外工程费用、大师作小品、公安局北侧拆除及地面铺装、各区中间路面、电力增容、燃气等市政配套设施等。其他费用包括：建设单位管理费、工程监理费、前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、环境影响咨询及验收费、工程保险费、招标代理服务费、工程造价咨询费、施工图设计审查费、预备费、建设期利息等。

三、估算说明

1. 工程费用估算工程量

投资估算工程量按工程方案推荐方案所提供的工程量进行计算。

2. 工程费用估算指标和价格

按照工程方案提供的工程项目建设标准，依据类似工程单位造价指标及工程所在地造价管理部门发布的造价信息，调整估算指标的人工费和主要材料费，并相应计算其他材料费和机械使用费，再按照规定的程序和方法计入其他措施费和综合费用。

3. 工程其他费用费率的确定

(1) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件费率标准分档累进计取；

(2) 工程监理费：按国家发展改革委、建设部发改价格〔2007〕670号文件费率标准按插入法计取，并结合市场价格进行调整；

(3) 前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283号文件费率标准按插入法计取，并结合市场价格进行调整；

(4) 工程勘察费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件费率标准按插入法计取，并结合市场价格进行调整；

(5) 工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件费率标准按插入法计取，并结合市场价格进行调整；

(6) 环境影响咨询及验收费：按国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125号文件费率按插入法计取，并结合市场价格进行调整；

(7) 工程保险费：根据建标〔2007〕164号《市政工程投资估算编制办法》按工程费用的0.3%计取；

(8) 招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980号文件费率标准分档累进计取，并结合市场价格进行调整；

(9) 工程造价咨询费：根据建标〔2007〕164号《市政工程投资估算编制办法》计算，并结合市场价进行调整；

(10) 施工图设计审查费：根据发改价格〔2011〕534号规定，按设计费用的6.5%计算，并结合市场价进行调整。

4. 预备费

(1) 按工程费用与工程建设其他费用之和的5%计算；

(2) 价差预备费依据国家计委计投资〔1999〕1340号文件规定不计算。

5. 建设期利息：专项债券暂按 1.7% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 79703 万元，项目投资费用估算明细如下（表内数据含尾差）：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	54,600	68.50%
1.1	建筑工程费	42,784	53.68%
1.2	设备及安装工程费	9,598	12.04%
1.3	其他费用	2,218	2.78%
2	工程建设其他费用	4,513	5.66%
3	预备费用	3,046	3.82%
4	土地费用	13,715	17.21%
建设投资小计		75,874	95.20%
5	建设期利息（发行费用）	2,164	2.72%
6	铺底流动资金	300	0.38%
7	运营筹办费用	1,365	1.71%
项目总投资合计		79703	100%

表 2-2 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建筑 工程 费	设备及 安装购 置费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	总价 (万 元)	占总投 资比例	备注
一	总工程费用	42,784	9,598	2,218	54,600	68.50%	
(一)	主体工程	19,958	9,118	1,518	30,594	38.39%	
1	A 区 - 皇城区域	4,237	2,144		6,381	8.01%	
2	B 区 - 西侧民房区域	549	176		925	1.04%	
3	C 区 - 鑫隆区域	14,473	6,379	1,518	22,370	28.07%	
4	D 区 - 东侧民房区域	624	114		1038	1.18%	
5	E 区 - 昌平蔬菜区	75	5		80	0.10%	
(二)	室外工程	719	480		1,199	1.50%	
(三)	大师做小品	14,320	-	700	15,020	18.84%	
1	文化馆	5,826			5,826	7.31%	
2	城隍庙	4,639			4,639	5.82%	
3	西关物美再现节点及玉带河	3,855	-	700	4,555	5.71%	
	西关物美景观节点	1,880			1,880	2.36%	
	再现节点 4 个	1,440			1,440	1.81%	
	昌平公园玉带河水景	535		787	1,312	1.55%	
(四)	公安局北侧拆除及地面铺装	156			156	0.20%	
(五)	各区中间路面	131			131	0.16%	
(六)	电力增容、燃气等市政配套设施	7,500			7,500	9.41%	
二	工程建设其他费				4,513	5.66%	

序号	工程和费用名称	建筑 工程 费	设备及 安装购 置费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	总价 (万 元)	占总投 资比例	备注
1	项目建设管理费				932	1.17%	财建〔2016〕504号
2	可研编制及评估费				142	0.18%	计价格〔1999〕1283号
3	工程勘察费				76	0.10%	计价格〔2002〕10号
4	工程设计费				881	1.11%	计价格〔2002〕10号
5	工程监理费				542	0.68%	发改价格〔2007〕670号
6	招标代理服务费				173	0.22%	计价格〔2002〕1980号/发改价格〔2011〕534号
7	节能评估报告编制费				21	0.03%	2.5元/平方米
8	交通影响评价费				83	0.10%	暂估
9	水影响评价报告书编制费				102	0.13%	暂估
10	水土保持补偿费				62	0.08%	暂估
11	全过程造价咨询费				875	1.10%	京标价协〔2022〕71号文
12	检验监测费				201	0.25%	工程费*0.5%
13	环境影响评价费				115	0.14%	暂估
14	场地准备及临时设施费				186	0.23%	工程费*0.3%
15	工程保险费				122	0.15%	工程费*0.2%
三	土地费用				13,715	17.21%	
四	预备费				3,046	3.82%	按工程费用及工程建设其他费用的5%计算
五	建设期贷款利息				2,164	2.72%	

序号	工程和费用名称	建筑 工程 费	设备及 安装购 置费 (万 元)	其他费 用(万 元)	总价 (万 元)	占总投 资比例	备注
六	铺底流动资金				300	0.38%	
七	运营筹办费用				1,365	1.71%	
八	项目总投资				79,703	100.00%	

五、资金筹措

本项目总投资估算 79703 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 18603 万元，占比 23.34%；计划使用专项债券资金 61100 万元，占比 76.66%。二者合计 79703 万元。财政安排资金用作资本金 18603 万元，占比 23.34%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位。已发行专项债券 8800 万元（其中 2025 年 6 月已发行 27800 万元，期限为 10 年。2025 年 12 月调减 2025 年债券 19000 万元，将未形成实物工作量的专项债券资金 11000 万元调整至昌平新城东区十期土地一级开发项目；将未形成实物工作量的专项债券资金 8000 万元调整至怀柔污水处理厂提标扩建工程），2026 年计划发行 19000 万元，期限 10 年；2027 年计划发行 33300 万元，期限 10 年，本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
--------	--------	--------	--------	----	-------

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1709	0	16894	18603	23.34%
专项债券	8800	19000	33300	61100	76.66%
其中用作资本金	1709	19000	16894	37603	47.18%
合计	10509	19000	50194	79703	100%
分年度占比	13.19%	23.84%	62.98%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目计划投资资本金18603万元，其中财政资金18603万元。截至2026年7月30日已到位财政资金1709万元，还需财政资金16894万元，目前北京市昌平区财政状况良好，财政资金由昌平区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障。本项目计划发行专项债券61100万元，预计2025年至2027年发行完成，但由于专项债券限额发行，对于是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。若专项债未足额发行，由财政资金优先保障。

六、组合融资

本项目不涉及组合融资。本项目计划使用政府专项债券资金。

第三章项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 65788 万元，包括：皇城粮油街铺收入 10205 万元，皇城粮油公寓收入 4563 万元，鑫隆市场收入 30197 万元，文化馆、城隍庙、公安局运营收入 1956 万元，停车收入 1115 万元，物业收入 11138 万元，库房收入 469 万元，推广收入（鑫隆市场）1464 万元，多经收入 2345 万元，广告收入 1172 万元，其他收入 870 万元，A 区经营收入 291 万元。

表 3-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	65788
1	皇城粮油街铺收入	10884
2	皇城粮油公寓收入	4945
3	鑫隆市场收入	32049
4	文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084
5	停车收入	1221
6	物业收入	12119
7	库房收入	513
8	推广收入（鑫隆市场）	1594
9	多经收入	2564
10	广告收入	1282
11	其他收入	923

（一）收入分析

项目位于昌平老城区中心区域，对周边物业进行了调研，昌平区各产业办公含物业费的租金水平为 2.5-4 元/平方米·天（按建筑面积计算），例如北控宏创科技园（甲级）和中船重工北京昌平船舶科技

产业园（甲级）租金均为 2.4 元/平方米·天。商业方面，周边蓝郡花园、花样年华、新悦家园和西环路等底商租金为 3.5-4.5 元/平方米·天（均含物业费）。

鑫隆市场对标为小型购物中心，昌平竞品包括昌平悦荟、昌平超级合生汇等。昌平悦荟按商品净使用面积（净使用面积一般占建筑面积的 40%—50%，因而租金计价较高）的租金水平为一层 15 元/平方米/天，二层 18 元/平方米/天，三层 20 元/平方米/天，餐饮 10 元/平方米/天，教培 6 元/平方米/天。昌平超级合生汇全场平均 15 元/平方米/天，租金介于 5-20 元/平方米/天之间。

根据昌平区地段的出租价格水平，本次测算出租初始价格如下：

皇城粮油地铁口临街底商按 15 元/平方米·天，南侧底商按 15 元/平方米·天，其余部分按 8 元/平方米·天测算。

皇城粮油西侧酒店（不含底商）考虑引入品质酒店，酒店方承担部分内部装修改造以及后期维护更新费用，估算出租价格为 2.0 元/平方米·天测算。

鑫隆市场更新改造后，根据设计方案，商业空间产品形态将有较明显变化，从现状 10-20 平米的小摊位模式，转换成品质店铺模式。同时引入能级较高，引领昌平区整体消费势能，生活方式具备较强经营能力及市场美誉度的品牌时，前期需要一定商务让利。因此运营初期租金价格暂定地下一层为 10 元/平方米·天；一层餐饮 8 元/平方米·天，零售 5 元/平方米·天，服务配套 5 元/平方米·天，二层为 6 元/平方米·天，三层为 3 元/平方米·天，娱乐文化类产业考虑让利，租金 3 元/平方米·天。此外，还建有库房约 300 平方米可出租，按 4 元/平方米·天测算。地面车位按照 24 元/个·天，一部分车位留办公使用，

剩余可出租车位 170 个，车位出租率按 70% 计算。

文化馆、城隍庙、公安局参与运营，面积约 5000 平方米，价格为 1 元/平方米·天。

鑫隆市场物业费按 85 元/平方米·月、街铺物业费按 60 元/平方米·月、公寓物业费按 9 元/平方米·月收取。

租金价格增长率及出租率由项目运营方中粮集团提供。租金价格在第一个承租期末，经过积极投入推广和运营，2028 年和 2029 年租金增长分别按照 15% 和 10% 计算，2033 年之后按照每两年增长 3% 计算。投运第一年出租率按 75% 计算，第二年开始按 95% 计算。

2027 年 2~8 月整个项目仅有 A1 投入使用，营业收入分为两部分：

1、A1 楼 1 层底商，预估租金为 10 元/平米/天（含物业费），可租赁面积约 306 平米，平均出租率按照 100% 计算，共计收入 64.26 万元；

2、A1 楼 2~5 层产业办公，预估租金为 2.5 元/平米/天（含物业费），可租赁面积约 2700 平米，平均出租率按照 40% 计算，共计收入 56.7 万元。

2027 年 2~8 月共计营收 120.96 万元。

2027 年 9~10 月，改造区域（A 区）全部投入使用，其他区域正在施工中，营收分为三部分。

A 区办公产业办公：

A1 楼约 2700 平米租赁面积，预估租金 2.5 元/平米/天（含物业费），平均出租率按 50% 计算，共计营收 20.25 万元；

A4 楼约 1005 平米，预估租金 2.3 元/平米/天（含物业费），平均出租率按 10% 计算，共计营收 1.39 万元。

合计 21.66 万元

A 区底商：

A1 底商可租赁面积约 306 平米，预估租金为 10 元/平米/天（含物业费），平均出租率按照 100%计算，共计营收 18.36 万元；

A2A3 底商可租赁面积约 513 平米，预估租金为 15 元/平米/天（含物业费），平均出租率按照 100%计算，共计营收 46.17 万元；

A5、A6、A7 商铺可租赁面积合计约 527 平米，预估租金为 8 元/平米/天（含物业费），平均出租率按照 100%计算，共计营收 25.3 万元；

A9 商铺可租赁面积约 35 平米，预估租金 12 元/平米/天（含物业费），平均出租率按照 100%计算，共计营收 2.52 万元；合计 92.35 万元

A 区酒店：可租赁面积约 3725 平米，预估租金 2.5 元/平米/天（含物业费），平均出租率按照 100%计算，共计营收 55.88 万元；
9~10 月项目共计营收 169.89 万元

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表（各项合计含尾差）：

表 3-2 项目详细运营收入情况表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入（万元）	65788	1258.59	290.85	4917.85	5249.22	5779.80
1. 皇城粮油街铺收入	10205.36	642.90		712.82	819.94	901.46
出租面积	0.00	2,460		2,597	2,597	2,597
单价（元/平方米·天）	0.00	7.16		7.52	8.65	9.51
2. 皇城粮油公寓收入	4563.10	382.01		382.01	401.11	401.11

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
出租面积	0.00	5233		5233	5233	5233
单价(元/平方米·天)	0.00	2		2	2.10	2.10
3. 鑫隆市场收入	30196.80			1986.06	2149.10	2580.03
出租面积	0.00			7383	7617	7617
单价(元/平方米·天)	0.00			7.37	7.73	9.28
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	1956.40			173.38	182.50	191.63
出租面积	0.00			4,750	5,000	5,000
单价(元/平方米·天)	0.00			1	1	1.05
5. 停车收入	1116.45			104.24	104.24	104.24
车位数量(个)	0.00			119	119	119
单价(元/个/天)	0.00			24	24	24
6. 物业收入	11138.21	233.68		996.64	1020.43	1020.43
物业收费面积(平方米)	0.00	7694		15214	15447	15447
收费单价(元/平方米/月)	0.00	25.31		54.59	55.05	55.05
7. 库房收入	469.10			43.80	43.80	43.80
出租面积	0.00			300	300	300
单价(元/平方米·天)	0.00			4	4	4
8. 推广收入(鑫隆市场)	1464.19			132.89	137.11	137.11
管理面积(平方米)	0.00			7383	7617	7617
收费单价(元/平方米/月)	0.00			15	15	15
9. 多经收入	2345.49			219	219	219
多经面积(平方米)	0.00			1000	1000	1000
收费单价(元/平方米)	0.00			6	6	6

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
/天)						
10. 广告收入	1172. 00			110	110	110
11. 其他收入	870. 00			57	62	71
12. A 区运营收入	10205. 36		290. 85			

续表:

项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入 (万元)	70178. 57	6010. 01	6653. 08	6854. 06	7055. 20	7076. 21
1. 皇城粮油街铺收入	10884. 06	946. 96	975. 39	1004. 78	1035. 11	1035. 11
出租面积	-	2, 597	2, 597	2, 597	2, 597	2, 597
单价 (元/平方米 •天)	-	9. 99	10. 29	10. 6	10. 92	10. 92
2. 皇城粮油公寓收入	4945. 11	401. 11	422. 12	422. 12	422. 12	443. 13
出租面积	-	5233	5233	5233	5233	5233
单价 (元/平方米 •天)	-	2. 10	2. 21	2. 21	2. 21	2. 32
3. 鑫隆市场收入	32048. 83	2760. 74	3174. 99	3333. 47	3500. 28	3500. 28
出租面积	-	7617	7617	7617	7617	7617
单价 (元/平方米 •天)	-	9. 93	11. 42	11. 99	12. 59	12. 59
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084. 15	191. 63	191. 63	200. 75	200. 75	200. 75
出租面积	-	5, 000	5, 000	5, 000	5, 000	5, 000
单价 (元/平方米 •天)	-	1. 05	1. 05	1. 1	1. 1	1. 1
5. 停车收入	1220. 70	104. 24	114. 67	114. 67	114. 67	114. 67
车位数量 (个)	-	119	119	119	119	119
单价 (元/个/天)	-	24	26. 40	26. 40	26. 40	26. 40
6. 物业收入	12119. 03	1020. 43	1122. 38	1122. 38	1122. 38	1122. 38
物业收费面积 (平方米)	-	15447	15447	15447	15447	15447
收费单价 (元/平方米 /月)	-	55. 05	60. 55	60. 55	60. 55	60. 55

项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
7. 库房收入	512.90	43.80	48.18	48.18	48.18	48.18
出租面积	-	300	300	300	300	300
单价(元/平方米·天)	-	4	4.40	4.40	4.40	4.40
8. 推广收入(鑫隆市场)	1594.30	137.11	150.82	150.82	150.82	150.82
管理面积(平方米)	-	7617	7617	7617	7617	7617
收费单价(元/平方米/月)	-	15	16.50	16.50	16.50	16.50
9. 多经收入	2564.49	219	240.90	240.90	240.90	240.90
多经面积(平方米)	-	1000	1000	1000	1000	1000
收费单价(元/平方米/天)	-	6	6.60	6.60	6.60	6.60
10. 广告收入	1282	110	120	120	120	120
11. 其他收入	923	75	92	96	100	100

续表:

项目	合计	2036 年	2037 年
运营收入(万元)	70178.57	7226.15	7416.93
1. 皇城粮油街铺收入	10884.06	1065.45	1065.45
出租面积	-	2,597	2,597
单价(元/平方米·天)	-	11.24	11.24
2. 皇城粮油公寓收入	4945.11	443.13	443.13
出租面积	-	5233	5233
单价(元/平方米·天)	-	2.32	2.32
3. 鑫隆市场收入	32048.83	3605.93	3605.93
出租面积	-	7617	7617
单价(元/平方米·天)	-	12.97	12.97
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084.15	211.70	211.70

项目	合计	2036 年	2037 年
出租面积	-	5,000	5,000
单价(元/平方米·天)	-	1.16	1.16
5. 停车收入	1220.70	114.67	126.14
车位数量(个)	-	119	119
单价(元/个/天)	-	26.40	29.04
6. 物业收入	12119.03	1122.38	1234.71
物业收费面积(平方米)	-	15447	15447
收费单价(元/平方米/月)	-	60.55	66.61
7. 库房收入	512.90	48.18	53
出租面积	-	300	300
单价(元/平方米·天)	-	4.40	4.84
8. 推广收入(鑫隆市场)	1594.30	150.82	165.90
管理面积(平方米)	-	7617	7617
收费单价(元/平方米/月)	-	16.50	18.15
9. 多经收入	2564.49	240.90	264.99
多经面积(平方米)	-	1000	1000
收费单价(元/平方米/天)	-	6.60	7.26
10. 广告收入	1282	120	132
11. 其他收入	923	103	114

二、项目安排财政资金

(一) 土地入市收入

根据北京市昌平区财政局关于昌平永安古城城市更新项目一期

项目申报专项债券资金平衡地块事宜的意见（昌财经建〔2025〕115号），本项目债券存续期内，拟将位于南邵镇昌平新城东区 CP-1201 街区一级开发四期土地中的 CP-1201-0027 地块（标识码 01142025R000664）用于资金平衡，拟于 2037 年入市出让，该地块用地性质为 R2 二类居住，用地规模 4.08 公顷，规划及可出让建筑面积 5.71 万平方米，入市预估单价 2.1 万元/平方米，土地入市收入 119910 万元。

（二）土地出让单价

近两年昌平区招拍挂市场成交案例。

表 3-3 昌平区近两年经营性用地出让情况案例一览表

序号	宗地名称	用地面积 (m²)	规划面积 (m²)	规划用途	成交 日期	成交楼面 单价 (元/m²)
1	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	66285.12	155484.29	R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	2024 年 7 月 3 日	12772.99
2	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	41313.96	93436.3	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	2024 年 3 月 26 日	33108.12
3	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	120847.74	148831.22	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2024 年 2 月 23 日	23516.57
4	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	65662.41	186128.2	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2023 年 12 月 20 日	22941.18

序号	宗地名称	用地面积 (m ²)	规划面积 (m ²)	规划用途	成交日期	成交楼面 单价 (元/m ²)
5	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目CP01-0201-0001、0002、0009地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	65957.26	154439.93	R2二类居住用地、A33基础教育用地	2023年11月30日	22921.53
6	关于北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021地块R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地、A4体育用地、A33基础教育用地	107180.67	219497.48	R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地、A4体育用地、A33基础教育用地	2023年9月27日	24669.99
7	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)地块土地一级开发项目CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地	61471.54	127341.9	R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地	2023年7月20日	25105.64
8	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目CP01-1503-0003、0011、0012、0001地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A33基础教育用地	110126.86	133364.91	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A33基础教育用地	2023年7月20日	20245.21
9	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目CP01-0801-0028地块R2二类居住用地	14652.77	36631.92	R2二类居住用地	2023年3月23日	35474.53
10	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块R2二类居住用地	49176.79	108188.94	R2二类居住用地	2023年3月23日	24956.34
11	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023地块R2二类居住用地、B1商业用地、A33基础教育用地	45099.11	102116.42	R2二类居住用地、B1商业用地、A33基础教育用地	2023年2月28日	32433.57
12	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块CP02-0101-6004、6005地块R2二类居住用地	32830.72	90830.7	R2二类居住用地	2022年9月23日	35957.01

序号	宗地名称	用地面积 (m²)	规划面积 (m²)	规划用途	成交 日期	成交楼面 单价 (元/m²)
13	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目A-07地块R2二类居住用地	96819.61	174275	R2 二类居住用地	2022 年 5 月 1 日	12968.01
14	北京市昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目PF-10 地块 R2 二类居住用地、PF-09 地块 A33 基础教育用地	64820.86	96913.38	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2022 年 5 月 31 日	23732.53
15	北京市昌平区北七家镇平西府土地一级开发项目B-02 地块 (CP-121101044009-012 地块) R2 二类居住用地	50073.34	125183.35	R2 二类居住用地	2022 年 6 月 1 日	35276.26

(三) 市级分享

本项目不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出。根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。另外，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目中F3其他多功能用地、R2二类居住用地按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出9593万元。

(四) 相关基金计提

依据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）、《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的

通知》（京财经二〔2013〕2677号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）及近几年昌平区实际基金计提情况，本项目计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金共计 34096 万元。

（五）土地出让收入

综上，本项目土地入市收入 119910 万元。上交市级土地出让收入分享支出 9593 万元，各项专项资金计提支出合计 34096 万元，本项目拟出让土地可实际可支配土地出让收入 76221 万元。

表 3-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2025 年	2026 年	2027 年	 年	2037 年
1	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	76221
1.1	统筹土地出让净收入	0	0	0	0	76221
合计		0	0	0	0	76221

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-5 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	专项收入	1258.59	291	4917.85	5249.22	5779.80
2	对应的政府性基金收入					
3	合计	1258.59	291	4917.85	5249.22	5779.80

续表：

序号	收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	专项收入	6010.01	6653.08	6854.06	7055.20	7076.21
2	对应的政府性基金收入					
3	合计	6010.01	6653.08	6854.06	7055.20	7076.21

续表：

序号	收入类别	2036 年	2037 年	合计
1	专项收入	7226.15	7416.93	65788
2	对应的政府		76221	76221

序号	收入类别	2036 年	2037 年	合计
	性基金收入			
3	合计	7226.15	83637.93	142009

第四章项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 51913 万元，包括：运营成本支出 40304 万元，财务费用支出 11609 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 40304 万元（含尾差），包括：租金成本 7135 万元，日常经营成本 27967 万元，轻资产费用成本 6837 万元。具体明细如下：

1、租金成本

皇城粮油办公部分，由铭嘉公司与皇城粮油公司根据合作协议，建设期第一年为 775 万元，之后每年按 530 万元计算。

2、日常运营成本

中粮的资管人力成本为 300 万每年，铭嘉为 250 万每年，运营期按每 3 年增长 5%。

根据中粮与铭嘉合作协议，推广年费 400 万元，开业活动 40 万元共同组成市场推广费，建设期间（2026 年 5 月）提前开始推广预热，至 2026 年底准备开业活动花费 40 万元，2027 年原鑫隆市场部分正常营业推广年费按全额计算，市场热度起来后，逐步降低该费用（2028 年—2033 年降至 300 万，2034 年以后降至 200 万）。日常管理费用、维修成本（资本性改造储备金）均按每年总收入（不含销项税）的 1% 计算。

物业费成本，建设期前 2 年需要提前准备启动物业，物业酬金抽成 8%。预估第一年花费 54 万（含酬金 4 万），第二年 270 万（含酬金 20 万）。原鑫隆市场部分开业后（2027 年），按物业成本费用单价 350 元/平方米·年计算，其中物业管理面积 40776 平方米。前 2

年项目收入增长还未起来，现金流紧张，按 75%计算。

办公启动费、推广/运营开办费、物业开办费、市场推广费、物业成本（人/物/维保/能源）、保险费用、资管人力成本（科健+中粮）依据运营方中粮与铭嘉商议后提供，具体参见测算表。

3、轻资产费用根据中粮与铭嘉的合作协议，建设期提供基础年费第一年 223 万、第二年与第三年提供 380 万。参考行业标准，招商佣金第一年按出租收入的 20%计算，之后每年按前 2 月出租收入的 20%计算。商管收入每年按经营收入（不含物业收入）的 8%—10%计算。

项目债券存续期内，本项目物业运营成本、经营费用、租金成本等合计约 40304 万元。债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表（表内数据含尾差）：

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	经营成本	27967
2	租金成本	7135
3	轻资产费用成本	6837
合计	-	40304

表 4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
经营总成本	40304	1102	1739	1799	3042	3468	3537
经营费用	26711	102	709	1172	2104	2496	2506
项目启动费（办公）	120	48	36	36			
推广/运营开办费	245		107	139			
物业开办费	253			253			

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
市场推广费用	3273		273	300	300	300	300
物业成本	16508	54	270	0	1156	1541	1541
保险费用	122		10	10	10	10	10
资管人力成本（科健+ 中粮）	6188		0	350	550	550	550
日常管理费用	629	-	7	42	44	47	52
维修成本（资本性改造 储备金）	629	-	7	42	44	47	52
租金成本（皇城粮油）	7135	775	530	530	530	530	530
轻资产费用	6839	225	500	97	407	442	501
年费		225	380	0			
招商佣金			120	97	103	112	129
商管收入，收入的 8% —10%					305	330	372

续表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营总成本	3595	3664	3690	3645	3648	3668	3707
经营费用	2537	2549	2553	2485	2486	2489	2523
项目启动费（办公）							
推广/运营开办费							
物业开办费							
市场推广费用	300	300	300	200	200	200	200
物业成本	1541	1541	1541	1541	1541	1541	1541
保险费用	10	10	10	10	10	11	11
资管人力成本（科健+ 中粮）	578	578	578	606	606	606	637
日常管理费用	54	60	62	64	64	65	67
维修成本（资本性改造 储备金）	54	60	62	64	64	65	67
租金成本（皇城粮油）	530	530	530	530	530	530	530
轻资产费用	527	585	608	630	633	649	654
年费							
招商佣金	137	152	159	165	166	170	170
商管收入，收入的 8% —10%	390	433	449	465	467	479	484

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 11609 万元，包括：专项债券付息 11609 万元。分年度具体情况如下表（自 2027 年起进入运营期）：

表 4-3 项目运营期分年度财务支出表

单位：万元

年 度	期初本 金	本期新 增	本期调 增	本期调 减	本期偿 还	期末本金余 额	应付利 息
2025		27800				27800	0
2025	27800	0		19000		8800	-
2026	8800	19000				27800	-
2027	27800	33300				61100	871
2028	61100					61100	1204
2029	61100					61100	1204
2030	61100					61100	1204
2031	61100					61100	1204
2032	61100					61100	1204
2033	61100					61100	1204
2034	61100					61100	1204
2035	61100				8800	52300	1125
2036	52300				19000	33300	856
2037	33300				33300	0	333
合计		80100	0	19000	61100	-	11609

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表（表内数据含尾差）：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	运营成本	1102	1739	3434	3042	3468	3537
2	财务费用			871	1204	1204	1204
合计		1102	1739	4305	4246	4672	4741

续表：

序号	支出类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	运营成本	3595	3664	3690	3645	3648	3668	3707
2	财务费用	1204	1204	1204	1204	1125	856	333
合计		4799	4868	4894	4849	4773	4524	4040

第五章项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益						
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	0	1259	209	4918	5249	5780	6010
运营支出	1102	1739	1799	4246	4672	4741	4799
收益	-1102	-480	-1590	672	577	1039	1211
类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
项目收入	6653	6854	7055	7076	7226	83638	141927
运营支出	4868	4894	4849	4773	4524	4040	51046
收益	1785	1960	2206	2303	2702	79598	90881

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 61100 万元，其中 2025 年 6 月已发行 27800 万元，期限为 10 年，融资利率 1.79%。已将未形成实物工作量的专项债券资金 11000 万元调整至昌平新城东区十期土地一级开发项目；将未形成实物工作量的专项债券资金 8000 万元调整至怀柔污水处理厂提标扩建工程。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。针对 19000 万元调减资金，调减之前的利息由本项目承担，调减之后的利息由各调增项目承担，与本项目无关。

表 5—2 2025 年使用调减专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年 度	调减项目情况					调增项目情况			
			调减项目名 称	债券期限、 利率	拟调减金 额	调减利息 切割日期	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计 支出时间	调增 原因
昌平区	2025 年北京 市政府 专项债券 (二十七 期)	2025 年	昌平永安古 城城市更新 一期项目	10 年， 1.79%	11000	2025 年 12 月 19 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	昌平新城东区十期 土地一级开发项目	11000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快
					8000	2025 年 12 月 26 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	怀柔污水处理厂提 标扩建工程	8000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快

2026 年计划发行 19000 万元,期限 10 年;2027 年计划发行 33300 万元,期限 10 年,融资利率 2.00% (以 2026 年 7 月 30 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.73%,上浮 27BP)。债券存续期内每半年支付一次债券利息,到期后一次性还本,项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。分年度还本付息明细如下:

表 5-3 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金余额	本期利率	应付利息	应付本息
1	2025		27800			27800		0	0
2	2025	27800	0	19000		8800	1.79%	245	245
3	2026	8800	19000			27800	1.79%/2%	348	348
4	2027	27800	33300			61100	2%	871	871
5	2028	61100				61100	2%	1204	1204
6	2029	61100				61100	2%	1204	1204
7	2030	61100				61100	2%	1204	1204
8	2031	61100				61100	2%	1204	1204
9	2032	61100				61100	2%	1204	1204
10	2033	61100				61100	2%	1204	1204
11	2034	61100				61100	2%	1204	1204
12	2035	61100			8800	52300	2%	1125	9925
13	2036	52300			19000	33300	2%	856	19856
14	2037	33300			33300	0	2%	333	33633
	合计		80100	19000	61100	-		12201	73301

三、项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	-1102		245	245	是
2026 年	-480		348	348	
2027 年	-1590		871	871	
2028 年	672		1204	1204	
2029 年	577		1204	1204	
2030 年	1039		1204	1204	
2031 年	1211		1204	1204	
2032 年	1785		1204	1204	
2033 年	1960		1204	1204	
2034 年	2206		1204	1204	
2035 年	2303	8800	1125	9925	
2036 年	2702	19000	856	19856	
2037 年	79598	33300	333	33633	
合计	90881	61100	12201	73301	
本息覆盖倍数		1.24			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资区域平衡。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	79703
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	18603
其中：中央预算内投资	AA	
超长期特别国债	AB	
本地区一般公共预算	AC	
本地区政府性基金预算	AD	
其他财政资金	AE	18603
（二）地方政府专项债券	$I \geq AF$	61100
其中：用作项目资本金	AF	
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	79703
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	77539
（二）财务费用-专项债券付息	O	2164
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	142009
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	76221
其中：对应的政府性基金收入	AG	76221
政府性基金预算安排补助	AH	
一般公共预算安排补助	AI	
其他财政资金	AJ	
（二）项目专项收入	S	65788

收支类别	公式	金额
(三) 其他收入	$T \geq AK + AL$	
其中：其他项目专项收入	AK	
项目单位资金	AL	
四、项目运营支出	$D = U + V + W + X$	51913
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	40304
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	11609
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	
(四) 税费支出	X	
(五) 其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	E	61100
六、市场化融资还本	F	

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的区域平衡。以上数据及结果已经北京政德会计师事务所（普通合伙）核算通过。

第六章项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

（一）项目实施的必要性

1. 符合国家政策导向

当前我国城市进入高质量发展阶段，城市更新已上升为国家城市工作的核心战略与纲领，也将成为未来 10—20 年我国城市发展和建设的主要任务和工作。2019 年中央经济工作会议指出，要加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。城市更新进入新时期。2020 年 11 月，党的十九届五中全会提出“实施城市更新行动”。2021 年 3 月 5 日，李克强总理代表国务院在十三届全国人大四次会议上作《政府工作报告》。“实施城市更新行动”首次列入政府工作报告。在党中央和国务院城市工作方针的指引下，国家发展改革委、住建部等多部委密集出台了多项有关城市更新的政策文件。

北京市是全国首个“双减”发展城市，也是住建部首批 21 个城市更新试点城市之一，城市更新在城市发展中具有重要战略地位。2022 年，时任北京市委书记蔡奇、市长陈吉宁也分别在市第十三次党代会和十五届市人大五次会议上特别强调了城市更新工作的重要意义。近两年来，北京市委、市政府及各职能部门也在制定和出台有关城市更新的政策和文件，初步形成了城市更新“1+N”政策体系。2023 年 3 月，北京市政府正式颁布《北京市城市更新条例》。城市更新已成为首都北京转变城市发展方式，创新城市运营模式，推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大举措。

昌平作为首都重点发展的平原新城，在首都创新发展格局中一直占据着重要位置、肩负着重大使命。当前昌平区已进入了减量发展的新时期，城市更新已经成为推动全区可持续、高质量发展的主要方式和重要保障。昌平区正按照中央和北京市委、市政府部署要求，全区上下全面贯彻新发展理念，突出抓好城市更新各项工作。2021年4月，昌平区发布“十四五”规划和远景目标，明确指出昌平区要实施城市更新行动。

2. 高度契合地区规划

《北京市城市更新规划》明确提出推动老旧楼宇、老旧街区更新，《北京市城市更新条例》提出了居住类、产业类、设施类、公共空间类和区域综合性城市更新等五大类12小类更新。

政府街更新，涵盖老旧工业仓储用地、老旧楼宇、公园绿地和公共空间等多种类型，积极探索区域综合性城市更新，是落实国家和北京市城市更新行动的具体体现，对于盘活昌平区存量空间资源，推动和探索城市更新也具有示范性，意义重大。

3. 能充分发挥当地资源禀赋

昌平老城区发源于明代昌平旧城，史称永安古城。历史上的永安古城坐落于政府街南北两侧，是世界文化遗产明十三陵、长城的有机组成部分，至今依然保留着完好的历史机理和丰富的文化传承。本次城市更新工作面对着勾勒古城轮廓、重现历史地标、激活文物资源，留存城市记忆的重要课题。

从政府街沿线现状来看，建筑较为无序，城市风貌杂乱，包括西关绿地、三角地公园、文化馆等在内的多个城市节点缺乏特色，政府街沿线未能成为昌平重要的城市形象廊道，都亟待通过城市更

新进行整治和提升。

4. 能有效解决当前瓶颈问题

昌平老城区由于建设年代久远、空间布局受限，公共服务设施、交通设施、市政设施存在设施老旧，配套不全，品质不高的问题，亟待在城市更新的过程中进一步完善基础设施配置，持续推动公共空间建设，为居民提供高质量的城市生活空间。

（二）项目实施的公益性

本项目是典型的公益性基础设施建设项目，项目的实施将对盘活昌平区存量空间资源，推动和探索城市更新具有示范性，意义重大，是落实国家和北京市城市更新行动的具体体现。通过本项目的实施，带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目预计新增多个就业岗位，增加群众收入。

项目的建设可有效地促进区域消费产业升级和提升城市功能。项目建成后，将提升区域消费能级，丰富消费体验，补齐民生短板，改善街区停车等城市痛点，促进城市功能提升。该项目充分盘活区域地块价值，对带动区域经济增长具有积极作用。

（三）项目的收益性

本项目收益性主要体现为经济效益。项目总投资 79703 万元，项目偿债资金来源主要为经营收入及区统筹土地出让净收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 90881 万元，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目收益性较好。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性

本项目属于城市更新领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

申报单位为北京市昌平区住房和城乡建设委员会，是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。北京市昌平区住房和城乡建设委员会负责项目年度区级资金需求梳理、区级专项债券收益与融资平衡方案测算、债券申报与发行、还本付息及信息披露，并负责根据项目批复及工程投资建设项目单位与项目年度建设计划要求，及时、足额拨付项目工程投资资金。

本项目专项债券申请所涉项目单位包括：北京铭嘉科建开发建设有限公司、北京市昌平区文化和旅游局、北京市昌平区文化馆。昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目单位为北京市昌平区文化馆；昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目单位为北京市昌平区文化和旅游局；昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目、昌平永安古城城市更新一期商业项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目、昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目、昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目等项目单位为北京铭嘉科建开发建设有限公司。

项目单位北京市昌平区文化馆、北京市昌平区文化和旅游局，是依法设立并有效存续的行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。北京铭嘉科建开发建设有限公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。

（二）项目成熟度

本项目属于在建项目，建设期为 2025 年至 2027 年。项目属于城市更新领域项目，以项目自身运营收入及区统筹土地出让净收入作为专项债收益来源。目前本项目已经完成了立项审批手续、规划审批等手续办理。其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目总投资估算 79703 万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金 18603 万元，占比 23.34%；专项债券资金 61100 万元，占比 76.66%。资金合计 79703 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金用作资本金合计 18603 万元，占比 23.34%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

（二）资金到位可行性

本项目资金来源为财政安排资金、地方政府专项债券资金，资金筹措计划详细、可行。本项目为在建项目，截至 2026 年 7 月本项目已投资 10509 万元，其中专项债券资金 8800 万元，财政拨款 1709

万元。

1. 财政安排资金到位可行性

本项目计划投资财政预算资金 18603 万元，目前北京市昌平区财政状况良好，已到位财政预算资金 1709 万元。财政资金由北京市昌平区财政纳入预算，按项目建设进度予以保障，能有效保障财政资金的投入。

综上，财政安排资金到位的可行性较高。

2. 专项债券资金到位可行性

本项目已发行 8800 万元（其中 2025 年 6 月 27 日已发行 27800 万元，期限为 10 年。2025 年 12 月调减 2025 年债券 19000 万元，包括将未形成实物工作量的专项债券资金 11000 万元调整至昌平新城东区十期土地一级开发项目；将未形成实物工作量的专项债券资金 8000 万元调整至怀柔污水处理厂提标扩建工程）。

本项目本批次计划发行专项债券 19000 万元，预计 2026 年下半年发行，期限均为 10 年，但由于专项债券限额发行，对于是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。若专项债未足额发行，由财政资金优先保障。

综上，本项目为在建项目，资金来源明晰，政府对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规，资金筹措计划详细。但由于专项债券限额发行，对于后续专项债券资金是否能够足额按期发行，仍存在不确定性。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入预测合理性

本项目收入来源于出租收入、物业收入及土地出让收入。本项

目预计可实现出租及物业收入 65788 万元（含尾差），预计实现土地出让收入 76221 万元，本项目经营收入参考同类项目经营收入标准，土地出让单价参考近年北京市昌平区出让土地的成交价格，并结合本项目实际情况设定。

（二）项目成本预测合理性

运营期内，本项目运营成本合计 40304 万元（含尾差），包括：租金成本 7135 万元，日常经营成本 27967 万元，轻资产费用成本 6837 万元，财务费用支出 11609 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍，能够实现资金平衡。成本预测考虑了同类市场运营成本。因此，项目成本预测合理。

（三）项目收益预测合理性

本项目可用于偿还债券本息的预期收益为 90881 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现偿债来源与融资区域平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资区域平衡且仍有盈余的要求。

综上，项目收入、成本、收益预测的过程、结果较为科学和严谨。

五、债券资金需求合理性

（一）债券类型需求合理性

本项目属于城市更新领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目为城市更新项目，属于国家发改委和财政部支持的专项债券类别，债券类型需求合理。

（二）债券资金规模需求合理性

本项目总投资估算 79703 万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金 18603 万元，占比 23.34%；专项债券资金 61100 万元，占比 76.66%。资金合计 79703 万元。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金用作项目资本金合计 18603 万元，占比 23.34%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内项目净收益 90881 万元，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目预期运营收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债计划的可行性

项目收入数据的预测均来自市场调研及参考类似项目运营情况，项目实施方案中的财务测算合理准确，债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用。项目建设内容与绩效目标匹配，但本项目建成后的组织结构比较简单，需要进一步细化。

如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

昌平区人民政府落实政府债务预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府

债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

（二）偿债风险点及可控性

本项目的投资主要依靠专项债券资金、财政预算资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身运营收入及区统筹土地出让净收入来解决，若项目运营收入及相关土地出让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。因此可能存在一定的风险。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：通过项目建设，解决昌平老城区由于建设年代久远、空间布局受限，公共服务设施、交通设施、市政设施存在设施老旧，配套不全，品质不高的问题，亟待在城市更新的过程中进一步完善基础设施配置，持续推动公共空间建设，为居民提供高质量的城市生活空间。

本次申请专项债券资金需求与绩效目标匹配，债券资金需求根据年度投入计划制定。绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，但还存在项目质量指标不够细致，效果指标缺少量化，存在不够准确完善的情况。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《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）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为烦琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按

计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。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原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。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。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特

殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

第八章还款保障情况

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在北京市昌平区住房和城乡建设委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的

风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市昌平区住房和城乡建设委员会定期对项目资产进行检查和盘点，由相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿

付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章其他需要说明的事项

昌平区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。昌平区人民政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。同时，昌平区将加强项目的管理，提高土地入市效率，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。