2026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（调减）

实施方案

项目单位：北京铭嘉科建开发建设有限公司

行业主管部门：北京市昌平区住房和城乡建设委员会

财政部门：北京市昌平区财政局

2026年11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、项目投资情况 ..... - 6 -
五、项目单位 ..... - 9 -
六、项目主管部门 ..... - 10 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 11 -
八、项目审批情况 ..... - 13 -
九、项目投后管理 ..... - 14 -
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 ..... - 17 -
四、建设内容及投资估算 ..... - 18 -
五、资金筹措 ..... - 19 -
六、组合融资 ..... - 20 -
第三章项目收入分析 ..... - 21 -
一、项目专项收入分析 ..... - 21 -
二、项目安排财政资金 ..... - 21 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 25 -
第四章项目运营支出分析 ..... - 26 -
一、运营成本支出 ..... - 26 -
二、财务费用支出 ..... - 26 -
第五章项目收益与融资平衡方案 ..... - 27 -
一、项目收益分析 ..... - 27 -

二、项目融资还本付息分析 ..... - 27 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 30 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 33 -
第六章项目事前绩效评估情况 ..... - 34 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 34 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 37 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 39 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 40 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 41 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 42 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 43 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 ..... - 43 -
九、项目事前绩效评估结果 ..... - 44 -
第七章项目风险控制 ..... - 45 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 45 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 45 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 46 -
第八章还款保障情况 ..... - 48 -
一、还款责任及保障 ..... - 48 -
二、项目资产管理 ..... - 49 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 49 -
第九章其他需要说明的事项 ..... - 51 -

第一章项目概况

昌平永安古城城市更新一期项目总投资24512万元，其中：计划申请专项债券总额19600万元，已发行17500万元（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年已发行19000万元，2026年11月计划调减2026年债券10300万元），2028年计划发行2100万元，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玉带河环境整治工程项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213 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）项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕212 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文化馆改造提升及新建项目

（二）昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目

（三）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 ㎡，其中东侧树阵广场面积1973 ㎡，西侧树阵广场面积1766 ㎡。

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 ㎡，具体建设内容：新建36㎡城墙装饰板、100㎡新坡道、57m排水沟等。

设置玻璃展板（9.6㎡）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445㎡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201㎡，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1356㎡，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600㎡，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。

（四）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。

（五）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。

（六）昌平永安古城城市更新一期文化设施项目

（七）昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

（八）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。

（九）昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

（十）昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目红线外市政工程项目

（十一）昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目红线外市政工程项目

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〕229号	对邮政公司地块进行拆除，新建筑城博物馆项目。	占地面积 4100 平方米，建筑规模 2246 平方米	5180
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 ㎡；	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 36㎡城墙装饰板、100㎡新坡道、57m 排水沟等。	实施面积约 500 ㎡	
昌平永安古城城市更新一期永安古城城市	京昌平发改	保护好现有古柏，依据古柏位置和古图所示恢复	实施面积约 600 ㎡	420

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
再现（二中文庙节点）项目	（备）〔2025〕68号	象征庙墙、棂星门、泮池、状元桥的同部空间格局。		
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〕41号	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平方米，实施建设松涛溪谷景观。	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平方米，实施建设松涛溪谷景观。	2453
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	2550

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
昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目红线外市政工程项目	办理中	-	-	1440
昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目红线外市政工程项目	办理中	-	-	1440
合计				24512

四、项目投资情况

项目总投资预估金额为24512万元，其中工程费用16791万元（含尾差），占比68.50%；工程建设其他费用预估金额为1387万元（含尾差），占比5.66%；土地使用权费预估金额为4219万元，占比17.21%；预备费预估金额为936万元，占比3.82%；建设期利息预估金额为667万元，占比2.72%；铺底流动资金预估金额为93万元，占比0.38%；运营筹办费用419万元，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	16790.72	1387.38	936.36	666.73	93.15	419.16	4218.52	24512.00
占比	68.50%	5.66%	3.82%	2.72%	0.38%	1.71%	17.21%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金4912万元，占比20.04%；计划使用专项债券资金19600万元，占比79.96%。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2025年底，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	12110221400927163 7		
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、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，于 2025 年 4 月开工，计划 2028 年 12 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 ㎡，小南门、北环路城墙节点实施总面积约 4239 ㎡，改造土地面积约 4571 平方米。项目工期如下：

（一）玉带河项目 2026 年 6 月 30 日-2027 年 6 月 30 日。

（二）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12月。

（三）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12个月，开工时间为2027年12月，预计竣工验收时间为2028年12月。

（四）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。

（五）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2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（六）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2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（七）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2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（八）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、永安公园角楼等3个节点）

建设期约36个月，开工时间为2024年12月，竣工验收时间为2027年12月。

（九）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

建设期约29个月，开工时间为2025年7月，竣工时间为2027年12月

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；2026年9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玉带河环境整治工程项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213号），总投资2550万元，原则上同意该建设项目；2026年9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永安古城城市再现（二中文庙节点）》（京昌平发改（备）〔2026〕212号），总投资420万元，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土地出让收益后，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

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玉带河环境整治工程项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213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）项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕212号），本项目投资估算的主要文件依据包括：

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24512万元，项目投资费用估算明细如下（含尾差：

表 2-1 项目投资估算总表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	16,791	68.50%
1.1	建筑工程费	13,158	53.68%
1.2	设备及安装工程费	2,951	12.04%
1.3	其他费用	681	2.78%
2	工程建设其他费用	1,387	5.66%
3	预备费用	936	3.82%
4	土地使用权费	4,219	17.21%
建设投资小计		23,335	95.20%
5	建设期利息（发行费用）	667	2.72%
6	铺底流动资金	93	0.38%
7	运营筹办费用	419	1.71%
项目总投资合计		24512	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 24512 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 4912 万元，占比 20.04%；计划使用专项债券资金 19600 万元，占比 79.96%。二者合计 24512 万元。财政安排资金用作资本金 4912 万元，占比 20.04%，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，已发行专项债券资金 17500 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年已发行19000万元，2026年11月12日计划调减2026年债券10300万元），本次调减计划以11月12日作为利息切割日，调减部分债券资金利息支出自切割日起与本项目无关。后续年度计划发行2100万元，期限十年，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2-2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	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	1709	0	800	2403	4912	20.04%
专项债券	8800	8700	0	2100	19600	79.96%
其中用作资本金	8800	8700	0	0	22412	71.39%
合计	10509	8700	800	4503	24512	100.00%
分年度占比	42.87%	35.49%	3.26%	18.37%	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22412万元，其中财政资金4912万元。截至2026年7月30日已到位财政资金1709万元，还需财政资金3203万元，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19600万元，预计2025年至2028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

本项目不涉及运营期，无专项收入。

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3-1 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（㎡）	规划面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）
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	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

序号	宗地名称	用地面积（㎡）	规划面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）
	住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地					
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
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

序号	宗地名称	用地面积（㎡）	规划面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）
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	43572.11	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
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 3-2 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

本项目不涉及运营期，项目债券存续期内，拟于 2037 年实现土地出让净收入 76221 万元。

第四章项目运营支出分析

一、运营成本支出

本项目不涉及运营期，因此无运营支出。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 3572 万元，包括：专项债券付息 3572 万元。分年度具体情况如下表：

表 4-1 项目运营期分年度财务支出表

单位：万元

序号	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
1	2025		27800				27800	0
2	2025	27800	0		19000		8800	245
3	2026	8800	19000				27800	0
4	2026	27800	0		10300		17500	251
5	2027	17500	0				17500	310
6	2028	17500	2100				19600	331
7	2029	19600					19600	331
8	2030	19600					19600	331
9	2031	19600					19600	331
10	2032	19600					19600	331
11	2033	19600					19600	331
12	2034	19600					19600	331
13	2035	19600				8800	10800	270
14	2036	10800				8700	2100	118
15	2037	2100				0	2100	42
16	2038	2100				2100	0	21
	合计		48900	0	29300	19600	-	3572

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	分年度收益								
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	……	2037 年	……
项目收入								76221	
运营支出								0	
收益								76221	

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 19600 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。2026 年 8 月已发行 19000 万元，期限 10 年，融资利率 1.75%，计划以 2026 年 11 月 12 日为交割日期，将未形成实物工作量的专项

债券资金 10300 万元调整至沙河医药健康产业园项目，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—22026 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	2026 年北京市政府专项债券（二十九期）	2026 年	昌平永安古城城市更新一期项目	10 年，1.75%	10300	2025 年 11 月 12 日	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	沙河医药健康产业园项目	10300	2026 年 12 月底前	项目推进较快

2028 年计划发行 2100 万元，期限 10 年，融资利率 2.00%（以 2026 年 9 月 25 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 33BP）。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	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
1	2025		27800				27800	0	0
2	2025	27800	0		19000		8800	245	245
3	2026	8800	19000				27800	0	0
4	2026	27800	0		10300		17500	251	251
5	2027	17500	0				17500	310	310
6	2028	17500	2100				19600	331	331
7	2029	19600					19600	331	331
8	2030	19600					19600	331	331
9	2031	19600					19600	331	331
10	2032	19600					19600	331	331
11	2033	19600					19600	331	331
12	2034	19600					19600	331	331
13	2035	19600				8800	10800	270	9070
14	2036	10800				8700	2100	118	8818
15	2037	2100				0	2100	42	42
16	2038	2100				2100	0	21	2121
	合计		48900	0	29300	19600	-	3572	23172

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

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			245	245	是
2026 年			251	251	
2027 年			310	310	
2028 年			331	331	
2029 年			331	331	
2030 年			331	331	
2031 年			331	331	
2032 年			331	331	
2033 年			331	331	
2034 年			331	331	
2035 年		8800	270	9070	
2036 年		8700	118	8818	
2037 年	76221	0	42	42	
2038 年		2100	21	2121	
合计	76221	19600	3572	23172	
本息覆盖倍数	3.29				

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 3.29 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	24512
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	4912
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	4912
（二）地方政府专项债券	I>=AF	19600
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	24512
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	23845
（二）财务费用-专项债券付息	O	667
（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	76221
（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	
（三）其他收入	T>=AK+AL	

收支类别	公式	金额
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	3572
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	3572
（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	19600
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3.29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，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，国家发改委、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 24512 万元，项目偿债资金来源主要为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 76221 万元，本项目收益对债券本息的覆盖

倍数为3.29倍，项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

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项目，属于专项债券支持的领域，且作为新建工程，应予以优先保障的重点民生项目，本项目建设投资合规，符合专项债券支持领域。

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

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 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；2026年9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玉带河环境整治工程项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213号），总投资2550万元，原则上同意该建设项目；2026年9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永安古城城市再现（二中文庙节点）》（京昌平发改（备）〔2026〕212号），总投资420万元，原则上同意该建设项目。本项目的实施单位的确定已取得项目立项及上级主管部门批复。其他相关手续等正在积极推进办理中。

综上，本项目项目建设投资合规性较强，但项目仍有昌平永安古城城市更新一期文化设施、社区服务中心、公园绿地项目等子项目未取得立项批复，项目成熟度方面扣1分。

三、项目资金来源和到位可行性

（一）资金来源合规性

本项目总投资预估金额为24512万元，计划使用财政预算资金4912万元，占比20.04%，主要用于支付项目建设期财务费用及其他

前期费用，专项债券资金19600万元，占比79.96%，用于支付本项目建设。本次计划调减专项债券10300万元，本项目资本金到位可得到保障，资金来源均符合国家相关法规政策要求，政府与企业对具体建设内容的投融资责任划分清晰、合规。

综上，本项目资金来源合规性方面得满分。

（二）项目资金到位可行性

1.资本金到位可行性

本项目属于昌平区政府比较重视的项目，将根据项目进度计划及资金需求于2025年-2027年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。本项目计划投资财政预算资金4912万元，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，项目资金到位具有一定可行性，该指标得满分。

2.专项债券资金到位可行性

2026年本项目申请专项债券19000万元，期限10年，本次计划调减专项债券10300万元。债券期限10年。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。

综上，本项目资金来源明晰，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，因此，项目资金到位可行性扣1分。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）项目收入预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计实现土地出让收入76221万元，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

本项目无运营期，不涉及项目运营成本，收入来源主要为土地出让收入，本息覆盖倍数为3.29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76221万元，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3.29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，土地出让收入、成本和收益的预测均来源于合理的市场预测和相关的政策法规，依据充分，测算合理。因此，该项指标得满分。

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24512万元，从资金来源看，本项目计划使用财政资金4912万元，占比20.04%；专项债券资金19600万元，占

比 79.96%。资金合计 24512 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 4912 万元，占比 20.04%，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 76221 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 3.29 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。

综上，本项目风险点预估与措施比较完备，但偿债风险控制措施需要进一步细化，偿债风险点指标扣2分。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：完成昌平永安古城城市更新一期项目，改善辖区居民生活质量。

（一）目标明确性

根据项目专项债申报材料和债券资金项目支出绩效目标表，项目实施主体根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。

（二）目标合理性

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。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议项目单位结合评估结果，稳步推进项目建设，做好资本金落实工作，以及偿债工作，防范政府债务风险。

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单位名下。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。在债券存续期间，北京市昌平区住房和城乡建设委员会（主管部门）定期对项目资产进行检查和盘点，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。