

延庆镇西北片区安置房建设项目
2026 年北京市政府专项债券项目（三十五期）
实施方案

项目单位（盖章）：北京世园置地有限责任公司

本级行业主管部门（盖章）：北京市延庆区延庆镇人民政府

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：北京市延庆区发展和改革委员会

本级财政部门（盖章）：北京市延庆区财政局

2026 年 9 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	- 3 -
五、项目单位	- 3 -
六、项目主管部门	- 4 -
七、项目建设工期及运营模式	- 4 -
八、项目审批情况	- 4 -
九、项目投后管理	- 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 11 -
一、编制依据及原则	- 11 -
二、估算范围	- 11 -
三、估算说明	- 12 -
四、建设内容及投资估算	- 14 -
五、资金筹措	- 14 -
六、组合融资	- 16 -
第三章 项目收入分析	- 17 -
一、项目专项收入分析	- 17 -
第四章 项目运营支出分析	- 21 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 22 -
一、项目收益分析	- 22 -
二、项目融资还本付息分析	- 22 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 23 -
四、专项债券项目收支预算表	- 26 -
五、项目收益融资平衡评价结果	- 27 -

第六章	项目事前绩效评估情况	- 29 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性	- 29 -
二、	项目建设投资合规性与项目成熟度	- 29 -
三、	项目资金来源和到位可行性	- 31 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性	- 31 -
五、	债券资金需求合理性	- 32 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 32 -
七、	绩效目标设定及合理性	- 33 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项	- 33 -
九、	项目事前绩效评估结果	- 33 -
第七章	项目风险控制	- 35 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施	- 35 -
二、	影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 35 -
三、	影响项目收益实现的风险及控制措施	- 36 -
第八章	还款保障情况	- 38 -
一、	还款责任及保障	- 38 -
二、	项目资产管理	- 39 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理	- 39 -
第九章	其他需要说明的事项	- 41 -

第一章 项目概况

延庆镇西北片区安置房建设项目项目总投资 65463 万元（单位：万元，取整，下同），其中：计划申请专项债券总额 64300 万元，已发行 55600 万元，本批次申请专项债券 8700 万元，债务期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为延庆镇西北片区安置房建设项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2312-110229-04-01-870346（延庆镇西北片区安置房建设项目（北区））、2401-110229-04-01-446510（延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 P23110229-0003。

二、项目地点

本项目建设地点为北京市延庆区延庆镇赵庄村。项目四至分别是：东至八里庄村村级道路赵丁路，西至张庄村现状村域道路赵庄村农业用地，南至祁付路，北至村庄农业用地。

延庆区常住人口为 34.2 万人。延庆地处北京市西北部，是首都生态涵养区。延庆区 2022-2024 年分别实现一般公共预算收入 24.29 亿元、25.13 亿元、26.00 亿元，政府性基金收入分别为 5.75 亿元、6.75 亿元、10.46 亿元。

北京市延庆区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	227.73	239.77	252.96
一般预算收入	24.29	25.13	26.00
政府性基金收入	5.75	6.75	10.46
政府性基金支出	34.06	29.09	29.16

截至 2025 年底，延庆区地方政府法定债务余额 335.3 亿元。

三、项目建设内容

根据北京市延庆区发展改革委关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）项目的核准、关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）项目的核准文件，本项目建设规模：建设用地为 15.87 万平方米，规划地上建筑面积 11.56 万平方米，建设内容主要包括：安置楼及配套、安置房、配套用房（密闭式垃圾处理站）、配套用房（村委会等公共服务设施）。分为北区、南区两个子项目：

根据北京市延庆区发展改革委关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）项目的核准，建设规模：建设用地为 2.23 万平方米，规划地上建筑面积 31178 平方米，建设内容主要包括：7 栋住宅、1 栋配套居住公共服务设施、1 个雨水调蓄池，安置房总套数 372 套。

根据北京市延庆区发展改革委关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）项目的核准，建设规模：建设用地为 13.63 万平方米，规划地上建筑面积 84387 平方米，建设内

容主要包括：77 栋安置房、4 个配套居住公共服务设施、4 个化粪池、3 个雨水调蓄池，安置房总套数 373 套。

四、项目投资情况

本项目总投资 65463 万元，其中工程费用 57948 万元，占比 88.5%；工程建设其他费用 3868 万元，占比 5.9%；预备费 1854 万元，占比 2.8%；建设期利息 1793 万元，占比 2.7%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 1163 万元，占比 1.8%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 64300 万元，占比 98.2%；银行贷款 0 万元，占比 0%；其他市场化融资 0 万元，占比 0%；其他来源资金 0 万元，占比 0%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京世园置地有限责任公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京世园置地有限责任公司		
法定代表人	张攀	成立日期	2021 年 4 月 22 日
注册资本	20000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91110119MA02A64T2X		
经营范围	房地产开发；销售商品房；土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产咨询。		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京世园投资发展有限责任公司，持股 100%		

北京世园置地有限责任公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为北京市延庆区延庆镇人民政府，统一社会信用代码 11110229000118324M。

七、项目建设工程期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 25 个月，已于 2024 年 10 月开工建设，预计 2026 年 11 月竣工验收投入使用。项目现状为已完成主体结构室内外装修施工，正进行小市政管网及室外工程施工。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。主要包括：设计、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购（含在施工招标中）、试验检测服务、测绘服务。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为核准制项目。2024 年 1 月 23 日，北京市延庆区发展改革委下发《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）项目核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号），2024 年 1 月 23 日，北京市延庆区发展改革委下发《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）项目核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5 号），同意项目建设。

2. 用地审批。2024 年 10 月 31 日，北京市延庆区人民政府《关于延庆区延庆镇赵庄村新建延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）使用集体建设用地的批复》（延政地字〔2024〕32 号），载明权利人为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，权利类型为乡镇（村）公共设施、公益事业集体建设用地，用途为集体建设用地，面积 22341.652 平方米。

2024 年 10 月 31 日，北京市延庆区人民政府《关于延庆区延庆镇赵庄村新建延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）使用集体建设用地的批复》（延政地字〔2024〕31 号），载明权利人为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，权利类型为乡镇（村）公共设施、公益事业集体建设用地，用途为集体建设用地，面积 136312.764 平方米。

综上，载明权利人为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，权利类型为乡镇（村）公共设施、公益事业集体建设用地，用途为集体建设用地，总用地面积 158654.416 平方米。

3. 规划审批。2024 年 6 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》，载明项目建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，项目名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（1#安置房等 8 项），位于北京市延庆区延庆镇赵庄村，总建筑面积 31178 平方米，其中地上建筑面积 31178 平方米，地下建筑面积 0 平方米。

2024年6月28日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》，载明项目建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，项目名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（1#安置房等81项），位于北京市延庆区延庆镇赵庄村，总建筑面积84387平方米，其中地上建筑面积84387平方米，地下建筑面积0平方米。

综上，总建筑面积115565平方米，其中地上建筑面积115565平方米，地下建筑面积0平方米。

4. 环评备案。根据生态环境部第16号令《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》第五条的规定，本项目不需要环评。

5. 节能评估。延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）项目申请报告测算的年综合能源消费量约698.05吨标准煤。延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）项目申请报告测算的年综合能源消费量约734.77吨标准煤。根据国家发展改革委令第31号《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》第八条的规定，本项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤且年煤炭消费量不满1000吨，不需要能评。

6. 施工许可。2024年9月29日，延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2024〕施〔延〕建字0026号），载明项目建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，工程名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（1#安置房等8项），建设面积31178平方米。

2024年9月29日，延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号〔2024〕施[延]建字 0027号），载明项目建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，工程名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（1#安置房等81项），建设面积84387平方米。

7. 公开招投标。

2024年4月17日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（勘察）招标公告，5月8日开标、5月10日评标，确定北京城建勘测设计研究院有限责任公司为中标人，中标金额599236.00元。

2024年4月12日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（勘察）招标公告，5月7日开标、5月9日评标，确定北京城建勘测设计研究院有限责任公司为中标人，中标金额1062802.00元。

2024年3月5日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（方案设计、初步设计、施工图设计）招标公告，3月27日开标、3月28日评标，确定北京市住宅建筑设计研究院有限公司为中标人，中标金额2573315.00元。

2024年3月1日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（方案设计、初步设计、施工图设计）招标公告，3月28日开标、4月1日评标，确定北京市住宅建筑设计研究院有限公司为中标人，中标金额3984177.00元

2024年6月7日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(北区)监理资格预审公告,6月21日资格预审评审,8月6日开标、8月14日评标,确定北京磐石建设监理有限责任公司为中标人,中标金额1737000.00元。

2024年6月7日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(南区)监理资格预审公告,6月20日资格预审评审,8月2日开标、8月15日评标,确定北京磐石建设监理有限责任公司为中标人,中标金额4063000.00元。

2024年7月17日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(北区)施工资格预审公告,8月2日资格预审评审,8月30日开标、9月3日评标,确定北京住总第二开发建设有限公司为中标人,中标金额148449250.06元。

2024年7月9日在北京市公共资源交易服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(南区)施工资格预审公告,7月26日资格预审评审,8月30日开标、9月4日评标,确定北京住总集团有限责任公司为中标人,中标金额418216045.46元。

与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节含在施工招标中。

2024年11月1日在中国招标投标公共服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(北区)(1#安置房等8项)试

验检测服务招标公告，11月22日开标、评标，确定北京冠山博源建筑工程检测有限公司及中冶检测认证有限公司(联合体)为中标人，中标金额1297135.20元。

2024年11月1日在中国招标投标公共服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(南区)(1#安置房等81项)试验检测服务招标公告，11月22日开标、评标，确定北京冠山博源建筑工程检测有限公司及中冶检测认证有限公司(联合体)为中标人，中标金额3594130.80元。

2024年11月15日在中国招标投标公共服务平台发布延庆镇西北片区安置房建设项目(南区)(1#安置房等81项)全过程测绘服务招标公告，12月6日开标、评标，确定北京京延翰盛测绘服务有限公司为中标人，中标金额1599484.61元。

综上，延庆镇西北片区安置房建设项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

(一) 项目收入归集

北京市延庆区延庆镇人民政府(主管部门)和北京世园置地有限责任公司(项目单位)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。如资金来源包括配套融资，用于配套融资还本付息部分按规定缴入

配套融资还款专户。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还

北京市延庆区财政局收到北京世园置地有限责任公司（项目单位）/北京市延庆区延庆镇人民政府（主管部门）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。如资金来源包含配套融资，按照《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》要求，北京世园置地有限责任公司（项目单位）按 0%比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为行政事业性国有资产，登记在北京市延庆区延庆镇人民政府名下。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

根据北京市延庆区发展改革委《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（南片）“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（延）初审函〔2023〕0027号]。

2. 《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（北片）“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（延）初审函〔2023〕0028号]。

3. 项目初步设计文件。

4. 北京市类似工程项目的造价指标。

5. 北京市建设工程计价依据——概算定额及配套计价依据。

6. 结合项目的建设期，近几年周边可出让用地价格政策性资金，政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

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。工程费用包括建筑工程费、安装工程费等；工程建设其他费用包括项目建设管理费、可行性研究费、工程勘察费、工程设计费、竣工图编制费、工程量清单编制费、工程监理费、招标代理服务费、交通影响评价费、施工工地扬尘环境保护税、水土保持评价及验收费、测绘费、文物勘察费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

（2）建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

(3) 工程勘察费：参考原国家计委 建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取；

(4) 工程设计费：参考原国家计委 建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取；

(5) 竣工图编制费：参考原国家计委 建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取；

(6) 工程量清单编制费：参考北京市建设工程招标投标和造价管理协会京标价协〔2022〕71 号文，结合市场情况计取；

(7) 工程监理费：参考国家发展改革委、建设部发改价格〔2007〕670 号文，结合市场情况计取；

(8) 招标代理服务费：参考原国家计委计价格〔2002〕1980 号文，结合市场情况计取；

(9) 交通影响评价费：参考中国城市规划设计研究院 2012 年制定的收费标准，收费为 2 元/平方米 × 建筑面积。

(10) 施工工地扬尘环境保护税：参考北京市地方税务局北京市环境保护局发布的《北京市环境保护税核定计算暂行办法》计取；

(11) 水土保持评价及验收费：参考北京市水务局京水务法〔2014〕89 号文，结合市场情况计取；

(12) 测绘费：参考财政部 国家测绘局财建〔2009〕17 号文，结合市场情况计取；

(13) 文物勘察费：参考国家文物局(90)文物字第 248 号文，结合市场情况计取。

5. 基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的 3% 计入。

6. 建设期利息：专项债券暂按 2.38% 融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 65463 万元，项目投资费用估算明细如下：

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	57947.66	88.5%
1.1	建筑工程费	43065.34	65.8%
1.2	安装工程费	14882.32	22.7%
1.3	设备购置费	0	0
2	工程建设其他费用	3867.97	5.9%
3	预备费用	1854.47	2.8%
建设投资小计		63670.10	97.3%
4	建设期利息（发行费用）	1793.22	2.7%
5	铺底流动资金	0	0
项目总投资合计		65463.32	100%

五、资金筹措

本项目总投资估算 65463 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 1163 万元，占比 1.8%；单位自有资金 0 万元，

占比0%；专项债券资金64300万元，占比98.2%；银行贷款0万元，占比0%；其他市场化融资0万元，占比0%；其他来源资金0万元，占比0%。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、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计13093万元，占比20%，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。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	0	0	0	1163	1163	1.8%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0
专项债券	23000	18000	23300	0	0	64300	98.2%
其中：用作项目资本金	0	0	13093	0	0	13093	20%
银行贷款	0	0	0	0	0	0	0
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0	0
其他来源资金	0	0	0	0	0	0	0
合计	23000	18000	23300	0	1163	65463	100%
分年度占比	35.1%	27.5%	35.6%	0	1.8%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为保障性住房项目，依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）的规定：地方政府专项债券可用作项目资本金。本项目共申请专项债券资金64300万元，占比98.2%；财政安排资金1163

万元，占比1.8%。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 64300 万元。其中专项债券资金 64300 万元，银行贷款 0 万元，其他市场化融资 0 万元。

（一）专项债券融资

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券 64300 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2024 年	23000	3	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2025 年	18000	5	每年支付一次	到期后一次性还本
3	2026 年	14600	5	每年支付一次	到期后一次性还本
4	2026 年	8700	5	每年支付一次	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于延庆镇西北片区安置房建设项目等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：详见表 2-1。截至 2026 年 9 月，本项目已发行专项债券 55600 万元，主要用于延庆镇西北片区安置房建设项目等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 84681 万元，包括：项目自身经营性专项收入 0 万元，项目自身土地收入 0 万元，补充安排的其他项目经营性专项收入 0 万元，补充安排的其他项目土地收入 84681 万元，补充安排的项目单位资金收入 0 万元，分年安排政府性基金预算补助资金收入 0 万元，分年安排一般公共预算补助资金收入 0 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	项目自身经营性专项收入	0
2	项目自身土地收入	0
3	补充安排的其他项目经营性专项收入	0
4	补充安排的其他项目土地收入	84681
5	补充安排的项目单位资金收入	0
6	分年安排政府性基金预算补助资金收入	0
7	分年安排一般公共预算补助资金收入	0
合计		84681

（一）补充安排的其他项目土地收入分析

本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金，不涉及运营期及运营收入。

世园会 P2 停车场位于延庆新城 YQ00-0309 街区（延康路东侧、百康路南侧、世园会李谷回迁房北侧），街区控规已批复，现况为世园会临时停车场，全部为延庆区大榆树镇下屯村集体土地，项目占地 12.70 公顷，规划总建筑面积 12.63 万平米，其中 F1 住宅混合公建建筑规模为 10.44 万平米（住宅类建筑规模 7.31 万平方米、公建商业类建筑规模 3.13 万平方米）。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号），结合市场情况计算。延庆镇西北片区安置房建设项目（即 0525 街区）投资估算 65463 万元。YQ00-0309 街区土地出让收入 84681 万元。收入测算依据如下：

本次预测土地价格选取北京市延庆区最近成交的挂牌出让的城镇住宅用地 3 宗及公建、商业类用地 3 宗，按出让土地控制最大建筑面积分别计算 3 宗城镇住宅用地单位建筑面积成交价格的平均值和 3 宗公建、商业类用地单位建筑面积成交价格的平均值，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）十级土地级别的指导价，以低于近年延庆土地入市交易平均价格作为本项目预测土地价格。

考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，暂时不考虑单价增长，参考上述土地出让价格。

本次评价参考的 6 宗土地出让情况如下表：

交易文件编号	项目名称	位置	用地性质	土地开发程度	土地总面积 (m²)	成交价 (万元)	成交日期	成交单价 (元/m²)
居住类用地近三年成交价格								
京土储挂(延) [2025] 023号	北京市延庆区延庆新城YQ00-0205-0001地块R2二类居住用地	延庆区YQ00-0205街区	R2二类居住用地	七通一平	建筑控制规模< 36136.747平方米	56000	2025年7月3日	15496.69
京土储挂(延) [2024] 037号	北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0017地块R2二类居住用地	延庆区延庆镇	R2二类居住用地	五通一平	建筑控制规模< 20796.4352平方米	24600	2024年10月15日	11828.95
京土储挂(延) [2023] 041号	北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0007地块R2二类居住用地	延庆区延庆新城09街区	R2二类居住用地	五通一平	建筑控制规模< 40910.4224平方米	52000	2023年8月9日	12710.70
京政发〔2022〕12号							10000.00	
公建、商业类用地近三年成交价格								
京土储挂(延) [2024] 001号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-2地块F3其他类多功能用地	延庆区康庄镇	F3其他类多功能用地	四通一平	建筑控制规模< 34893.554平方米	13000	2024年2月7日	3725.62

交易文件编号	项目名称	位置	用地性质	土地开发程度	土地总面积 (m²)	成交价 (万元)	成交日期	成交单价 (元/m²)
京土储挂(延)[2023]047号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-1-1 地块 F3 其他类多功能用地	延庆区康庄镇	F3 其他类多功能用地	四通一平	建筑控制规模 ≤ 68916.5583 平方米	25700	2023年10月8日	3729.15
京土整储招(延)[2020]047号	北京市延庆区张山营镇西大庄科村 YQ06-0400-0016 地块 F3 其他类多功能用地	延庆区张山营镇西大庄科村	F3 其他类多功能用地	临时“三通一平”	建筑控制规模 ≤ 26500 平方米	20986.8	2020年12月7日	7919.55
京政发〔2022〕12号							3700.00	

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：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入					
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	经营性收入	0	0	0	0	0	0
2	土地收入	28000	0	0	30000	26681	
3	补助收入	0	0	0	0	0	0
合计		28000	0	0	30000	26681	84681

第四章 项目运营支出分析

本项目为保障性住房项目，项目收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金，不涉及运营期及运营支出。

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					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
项目收入	28000	0	0	30000	26681	84681
运营支出	0	0	0	0	0	0
收益	28000	0	0	30000	26681	84681

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 64300 万元，其中 2024 年发行 23000 万元，2025 年发行 18000 万元，2026 年发行 22300 万元。债券利率 1.60%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 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 偿还	期末 本金	融资 利率	本期 付息	本期还本 付息合计
1	2024 年	0	23000	0	23000	1.55%	94	94
2	2025 年	23000	18000	0	41000	1.51%	592	592
3	2026 年	41000	14600	0	55600	1.45%	741	741
4	2026 年	41000	8700	0	64300	1.60%		
5	2027 年	64300	0	23000	41300	1.60%	885	23,885
6	2028 年	41300	0	0	41300	1.60%	623	623
7	2029 年	41300	0	0	41300	1.60%	623	623
8	2030 年	41300	0	18000	23300	1.60%	387	18,387
9	2031 年	23300	0	23300	0	1.60%	238	23,538
合计			64300	64300			4,181	68,481

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

序号	年度	项目收益（含以往 年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期 本金	本期 付息	本息 合计	
1	2024 年	0	0	94	94	否
2	2025 年	0	0	592	592	否
3	2026 年	0	0	741	741	否

序号	年度	项目收益(含以往年度收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
4	2027 年	28000	23000	885	23885	是
5	2028 年	0	0	623	623	是
6	2029 年	0	0	623	623	是
7	2030 年	30000	18000	387	18387	是
8	2031 年	26681	23300	238	23538	是
合计		84681	64300	4181	68481	是
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，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

(三) 分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 84681 万元、对应的政府性基金收入 0 万元、财政补助收入 0 万元、其他财政资金 0 万元、其他项目专项收入 0 万元、项目单位资金 0 万元用于偿还专项债券本息，合计 84681 万元。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料和与银行贷款借款合同中应予体现，且数据一致。

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	$A=H+I+K+L+M$	65463
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	1163
其中：中央预算内投资	AA	0
超长期特别国债	AB	0
本地区一般公共预算	AC	0
本地区政府性基金预算	AD	1163
其他财政资金	AE	0
(二) 地方政府专项债券	$I \geq AF$	64300
其中：用作项目资本金	AF	13093
(三) 项目单位市场化融资	K	0
(四) 单位自筹资金	L	0
(五) 其他资金	M	0
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	67672
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	63670
(二) 财务费用-专项债券付息	O	4181
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	0
(四) 其他建设支出	Q	0

三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	84681
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	0
其中：对应的政府性基金收入	AG	0
政府性基金预算安排补助	AH	0
一般公共预算安排补助	AI	0
其他财政资金	AJ	0
(二) 项目专项收入	S	84681
(三) 其他收入	$T \geq AK+AL$	0
其中：其他项目专项收入	AK	0
项目单位资金	AL	0
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$	0
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	0
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V	0
(三) 财务费用-市场化融资付息支出	W	0
(四) 税费支出	X	0
(五) 其他运营支出	Y	0
五、专项债券还本	E	64300
六、市场化融资还本	F	0

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.22

倍；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自求平衡。以上数据及结果已经汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司会计师事务所核算通过。

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

该项目属于专项债券重点支持的保障性安居工程（棚户区改造）领域项目。符合国家、北京市及相关行业的宏观政策要求，高度契合地区规划，能有效解决当前瓶颈问题，属于延庆区民生保障重点工程，具有现实需求及紧迫性，地理位置特殊不具有可替代性，村民为受益对象，该项目属于棚户区改造工程，具有社会公共属性，并纳入了延庆区财政预算。项目投入能实现预期效果，项目投入成本合理，测算依据充分，项目制定了详实的成本控制方案，并将项目成本开支报审计单位（北京中诚正信工程咨询有限公司）进行审计，成本控制措施执行有效，收益预测结合规划建筑面积、近些年市场行情，进行了修正，依据充分，计算合理。世园会 P2 停车场（位于 YQ00-0309 街区）土地出让收入约 8.47 亿元，总债务本息 6.96 亿元，项目专项债券本息合计 6.85 亿元，债务本息覆盖倍数为 1.24，足以覆盖本项目专项债券本息。属于有收益的公益性项目。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

北京市延庆区发展和改革委员会下发的《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设

项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5号，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（1#安置房等8项）乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0002号）、《延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（1#安置房等81项）乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0003号），北京市延庆区住房和城乡建设委员核发的《延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（1#安置房等8项）建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔延〕建字0026号）、《延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（1#安置房等81项）建筑工程施工许可证》（〔2024〕施〔延〕建字0027号），载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社。

2023年5月23日北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会向北京市延庆区延庆镇人民政府提出申请，申请对赵庄村回迁安置项目进行提级管理，由北京市延庆区延庆镇人民政府负责组织实施。

2023年8月，北京市延庆区延庆镇人民政府经公开招投标，确定北京世园置地有限责任公司为本项目的项目管理单位，经北京市延庆区人民政府2024年第7次规建工作会（北京市延庆区人民政府会议纪要2024年第25期）研究，确定北京世园置地有限责任公司为本项目代建单位。

北京世园置地有限责任公司项目的组织结构主要分为项目负责人、总体协调负责人、可研立项/报批报建/规划设计/设计与技术管理组、招标采购/合同及成本管理组、施工

管理/竣工验收收尾管理组、验房交房组、档案资料管理组、资金管理组等。组织结构健全，职责分工与管理制度明确。

项目于 2024 年取得立项批复、《乡村规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，已开工建设，编制有详细的实施方案，本项目各项手续齐全、合规，技术路线基本可行。计划进度安排合理可行，技术方案成熟、先进、经济、高效；项目审批、备案等手续齐备。具备可持续的条件和环境保障。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目已取得立项批复，总投资 65463 万元，成本测算充分，成本控制按项目预算成本严格控制，结合项目进度合理安排资金，2024 年已发行 23000 万元、债券期限 3 年，2025 年已发行 18000 万元、债券期限 5 年，申请 2026 年专项债券资金 23300 万元。2028 年申请财政预算资金 1163 万元。本项目无收入期间债券利息需由北京市延庆区财政局统筹政府性基金预算安排，经论证资金筹措程序科学合规，财权与事权基本匹配，该项目资金配套方式和承受能力基本科学合理。资金来源有保障且可行。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入的资源及成本能够达到预期产出及效果，项目投入成本合理，测算依据充分，项目制定了详实的成本控制方案，并将项目成本开支报审计单位进行审计，成本控制措施执行有效，收益预测结合规划建筑面积、近些年市场行情，进行了修正，依据充分，计算合理。世园会 P2 停车场（位于 YQ00-0309 街区）土地出让收入约 84681 万元，总债务本

息 69644 万元，项目专项债券本息合计 68481 万元，债务本息覆盖倍数为 1.22，足以覆盖本项目专项债券本息。收入、成本测算的依据、过程、结果科学、合理，符合实际；收益预测的过程、结果科学和严谨。

五、债券资金需求合理性

本项目属保障性安居工程及城市更新类棚户区改造项目，投向领域符合专项债券使用条件，债券资金投入方式已最优，债券资金投入规模、比例合理，项目收益能够覆盖债券还本付息支出。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金，不涉及运营期及运营收入。本次预测土地价格选取北京市延庆区最近成交的挂牌出让的城镇住宅用地 3 宗及公建、商业类用地 3 宗，按出让土地控制最大建筑面积分别计算 3 宗城镇住宅用地单位建筑面积成交价格的平均值和 3 宗公建、商业类用地单位建筑面积成交价格的平均值，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）十级土地级别的指导价，以低于近年延庆土地入市交易平均价格作为本项目预测土地价格。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的北京市延庆区延庆镇西北片区安置房建设项目，在土地未来出让价格不做增速调整的情况下，同时，按照 100%、95%、90%预测土

地价格进行压力测试，项目本息保障倍数分别为：1.24、1.17、1.11。预期土地出让收入能够合理保障偿还棚户区改造项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。偿债计划可行，风险较低。

若土地流拍，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延庆区延庆镇人民政府（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：服务对象满意度 99%

从产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响）、满意度指标逐级细化。绩效目标数设定明确，受益群体明确，绩效目标和指标设置与项目高度相关，绩效目录与现实需求及预计解决的目标相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，指标合理并具有考核性。通过土地的集中改造整治，带动相关产业发展；有效解决居民的居住环境及配套需求。改善使用年限久、房屋质量差、环境卫生脏乱差的现状。绩效目标合理。

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，项目事前绩效评估得分为95分，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，流程较为繁琐，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，减少噪音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，为项目实施提供有利的资金保障。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中的重大变更的，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”。若土地流拍，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延庆区延庆镇人民政府（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

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**提升项目运营效率**。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延庆区延庆镇人民政府单位名下。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，北京市延庆区延庆镇人民政府（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

一、项目名称

经北京市延庆区人民政府 2023 年第 42 次规建工作专题会研究，项目名称由北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目变更为延庆镇西北片区安置房建设项目。

二、项目主体

北京市延庆区发展和改革委员会下发的《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4 号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5 号，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社。

2023 年 5 月 23 日北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会向北京市延庆区延庆镇人民政府提出申请，申请对赵庄村回迁安置项目进行提级管理，由北京市延庆区延庆镇人民政府负责组织实施。

2023 年 8 月，北京市延庆区延庆镇人民政府经公开招投标，确定北京世园置地有限责任公司为本项目的项目管理单位，经北京市延庆区人民政府 2024 年第 7 次规建工作会（北京市延庆区人民政府会议纪要 2024 年第 25 期）研究，确定北京世园置地有限责任公司为本项目代建单位。

项目立项批复文件

北京市延庆区发展和改革委员会

京延庆发改（核）〔2024〕4号

签发人：刘聪玲

北京市延庆区发展和改革委员会 关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区） 核准的批复

北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社：

你单位《关于批复延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）申请报告的请示》、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）招标方案核准的请示》收悉。根据《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（北片）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2023〕0028号）等相关文件，经研究，同意北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社建设延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）。现就有关核准事项批复如下：

一、项目名称:延庆镇西北片区安置房建设项目(北区)。

二、建设地点:北京市延庆区延庆镇赵庄村。项目四至为东至赵庄村产业用地,南至村庄住宅用地南片及现状体校,西至赵庄村农业用地,北至村庄农业用地。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

三、规划用地:规划建设用地总面积 22380 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

四、规划建设规模及内容:建筑控制规模为 31555 平方米(不含地下面积),建设内容为安置楼及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

五、投资估算及资金来源:总投资估算为 17467.45 万元,所需资金全部由北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社筹措解决。

六、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1 份,请项目单位据此依法开展招标工作。在建设项目实施过程中,确有特殊情况需要变更招标方案的,应当报区发展改革委重新核准。

七、请项目单位严格执行和落实《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)>热力生产和供应业管理措施实施意见》(京管办发〔2022〕303 号)。

八、本批复有效期 2 年。在有效期内未办理年度投资计划或未取得延期批复的,逾期自动失效。

请据此办理有关手续。

附件：建设项目招标方案核准意见书

北京市延庆区发展和改革委员会

2024年1月23日

(联系人：投资科 杜宝晏；联系电话：69101151)

附件

建设项目招标方案核准意见书

项目名称：延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）
项目建设单位名称：北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社

	采购细项	招标方式 (公开招标或 邀请招标)	招标组织形式 (自行招标或 委托招标)	不采用 招标形式	备 注
勘察	全部	公开招标	委托招标		
设计	全部	公开招标	委托招标		
施工	全部	公开招标	委托招标		
监理	全部	公开招标	委托招标		
设备	全部	公开招标	委托招标		含在施工招标中
重要材料	全部	公开招标	委托招标		含在施工招标中
核准意见说明:					

注意事项：
1. 根据《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展改革委令第10号），依法必须招标项目的招标公告和公示信息应当在北京市公共资源交易服务平台、中国招标投标公共服务平台上发布。
2. 政府投资项目，项目单位应当将资格预审公告、招标公告、中标候选人公示、中标结果公示等信息在北京市公共资源交易服务平台（ggzyfw.beijing.gov.cn）上全过程公开。
3. 招标方案核准意见在本项目实施全过程有效。在项目实施过程中，如确有特殊情况需要变更已经核准的招标方案的，应当报我委重新核准。

抄送：市规划自然资源委延庆分局、区住房城乡建设委、区城市管理委、区生态环境局、区水务局、区园林绿化局、区税务局、区统计局、北京市电力公司延庆供电公司。

北京市延庆区发展和改革委员会办公室 2024年1月23日印发



器及安产信
2024 10 18 14 21 33 276

北京市延庆区发展和改革委员会

京延庆发改（核）〔2024〕5号

签发人：刘聪玲

北京市延庆区发展和改革委员会 关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区） 核准的批复

北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社：

你单位《关于批复延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）申请报告的请示》、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）招标方案核准的请示》收悉。根据《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（南片）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2023〕0027号）等相关文件，经研究，同意北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社建设延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）。现就有关核准事项批复如下：

一、项目名称:延庆镇西北片区安置房建设项目(南区)。

二、建设地点:北京市延庆区延庆镇赵庄村。项目四至为东至八里庄村村级道路赵丁路、南至祁付路、西至张庄村现状村域道路赵庄村农业用地,北至村庄住宅用地北片。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

三、规划用地:规划建设用地总面积 136432 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

四、规划建设规模及内容:建筑控制规模为 84205 平方米(不含地下面积),建设内容为安置房、配套用房(密闭式垃圾处理站)、配套用房(村委会等公共服务设施)。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

五、投资估算及资金来源:总投资估算为 47995.87 万元,所需资金全部由北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社筹措解决。

六、本批复附《建设项目招标方案核准意见书》1 份,请项目单位据此依法开展招标工作。在建设项目实施过程中,确有特殊情况需要变更招标方案的,应当报区发展改革委重新核准。

七、请项目单位严格执行和落实《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)>热力生产和供应业管理措施实施意见》(京管办发〔2022〕303 号)。

八、本批复有效期 2 年。在有效期内未办理年度投资计划或未取得延期批复的,逾期自动失效。

请据此办理有关手续。

附件：建设项目招标方案核准意见书

北京市延庆区发展和改革委员会

2024年1月23日

(联系人：投资科 杜宝晏；联系电话：69101151)

附件

建设项目招标方案核准意见书

项目名称：延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）
项目建设单位名称：北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社

	采购事项	招标方式 (公开招标或 邀请招标)	招标组织形式 (自行招标或 委托招标)	不采用 招标形式	备注
勘察	全部	公开招标	委托招标		
设计	全部	公开招标	委托招标		
施工	全部	公开招标	委托招标		
监理	全部	公开招标	委托招标		
设备	全部	公开招标	委托招标		含在施工招标中
重要材料	全部	公开招标	委托招标		含在施工招标中
核准意见说明:					

- 注意事项:
1. 根据《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发展和改革委员会第10号），依法必须招标项目的招标公告和公示信息应当在北京市公共资源交易服务平台、中国招标投标公共服务平台上发布。
 2. 政府投资项目，项目单位应当将资格预审公告、招标公告、中标候选人公示、中标结果公示等信息在北京市公共资源交易服务平台（ggzyfw.beijing.gov.cn）上全过程公开。
 3. 招标方案核准意见在本项目实施全过程有效。在项目实施过程中，如确有特殊情况需要变更已经核准的招标方案的，应当报我委重新核准。

抄送：市规划自然资源委延庆分局、区住房城乡建设委、区城市管理
委、区生态环境局、区水务局、区园林绿化局、区税务局、区
统计局、北京市电力公司延庆供电公司。

北京市延庆区发展和改革委员会办公室 2024 年 1 月 23 日印发



固定资产投资
2024 10101 4212 20271

北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会提级管理申请

申 请

经 2023 年 5 月 23 日赵庄村“两委”联席会议研究决定，因赵庄村回迁安置项目事关重大，组织实施相关工作程序复杂，村委会专业人员匮乏，无法承担相应工作，现提请镇政府全权负责赵庄村回迁安置项目的组织实施，履行把关程序，村委会积极做好配合工作。

村两委签字：

赵之强 赵×岳 赵建军
刘惠芳 赵×× 赵××

北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会

2023 年 5 月 23 日

北京市延庆区人民政府 2023 年第 42 次规建工作专题会

会议纪要

北京市延庆区人民政府 会议纪要

(第 169 期)

北京市延庆区人民政府办公室

2023 年 11 月 21 日

2023 年第 42 次规建工作专题会会议纪要

2023 年 11 月 16 日上午，区委常委、常务副区长丁章春主持召开 2023 年第 42 次规建工作专题会，研究了延庆镇赵庄村村民自住楼建设项目前期手续等事宜。

会议明确，考虑到延庆镇赵庄村村民自住楼项目（南片、北片）融资需要，原则同意项目名称变更为“延庆镇西北片区安置房建设项目（南区、北区）”，由北京世园置地有限责任公司负责，依据变更后的项目名称尽快办理后续手续。

— 1 —

出席：区政府丁章春；区政府办刘建丽，市规划自然资源委延庆分局张硕、区发展改革委张鑫鑫、区财政局李立新、区水务局孙立冬、延庆镇李富兴、世园公司雷蕾、北京世园置地有限责任公司任立群。

分送：于波、大华、章春同志。

抄送：区政府办、市规划自然资源委延庆分局、区发展改革委、区财政局、区水务局、延庆镇、世园公司。

北京市延庆区人民政府办公室

2023 年 11 月 21 日印发

北京市延庆区人民政府 2024 年第 7 次规建工作专题会
会议纪要

北京市延庆区人民政府 会 议 纪 要

(第 25 期)

北京市延庆区人民政府办公室

2024 年 2 月 26 日

2024 年第 7 次规建工作专题会会议纪要

2024 年 2 月 22 日下午，区委常委、常务副区长丁章春主持召开 2024 年第 7 次规建工作专题会，研究了延庆镇西北片区安置房建设项目（南区、北区）和首都体育学院新校区建设征拆项目进展、延庆镇西北片区安置房建设项目（南区、北区）规划综合实施方案、振兴南北社区和康安小区上下水改造工程、2024 年度重点征拆项目进展情况等有关事宜。

一、延庆镇西北片区安置房建设项目（南区、北区）进展和规划综合实施方案事宜

会议明确：

— 1 —

(一) 原则同意《延庆镇西北片区安置房建设项目(南区、北区)规划综合实施方案》，由世园置地公司负责，抓紧开展招投标、“多规合一”平台推送等相关工作，市规划自然资源委延庆分局按照村民集中住宅安置模式加快推进办理“多规合一”会商和乡村规划许可证等工作，确保项目在2024年4月底前开工建设。

(二) 原则同意世园置地公司与延庆镇、赵庄村经济合作社签订代建补充协议，理清延庆镇西北片区安置房项目(南区、北区)后续管理和招投标相关事宜。

(三) 由区经济和信息化局、区教委负责，分别尽快取得项目邻近的网信基站和体校的权利人同意意见。

二、首都体育学院新校区建设项目征拆进展事宜

会议明确：

(一) 原则同意政府路西杏园路(首体院地块)10kV高压线迁改工程，由延庆供电公司负责，抓紧开展施工图设计和工程预算编制工作，在2024年3月4日前报区级财政评审。

(二) 由庆隆公司负责，在严控成本和最大限度降低对学校的影响前提下，制定首都体育学院新校区建设征拆项目监测井迁建方案，报区政府审定后开展迁建工作。

(三) 由延庆镇负责，会同区园林绿化局抓紧开展首都体育学院新校区建设征拆项目林勘报告编制，要严控植被恢复费用。

(四) 由延庆镇负责，会同首都体育学院抓紧制定征拆方案后报区政府审定。

(五)由市规划自然资源委延庆分局负责,在全区范围内统筹解决首都体育学院新校区建设项目征拆减量地块事宜。

三、振兴南北社区和康安小区上下水改造工程事宜

会议明确,原则同意将振兴南北社区和康安小区花亭1号楼上下水改造纳入2024年度老旧小区综合整治项目范围。由区住房城乡建设委负责,在严控成本的基础上,加快推进项目招投标、施工许可证办理等前期工作,确保工程如期实施。

四、2024年度重点征拆项目进展事宜

会议听取了区重大项目服务中心关于国道234(永宁一琉璃庙)道路、G6辅路(营城子立交—市界)改建、中小河道水毁修复、三里河河道治理、山区河道修复、小张家口河河道治理、南山环线三期道路等工程征拆进展情况的汇报。

会议明确:

(一)原则同意将国道234(永宁一琉璃庙)道路涉及的通讯线路纳入区级2024年架空线入地计划,由区城市管理委负责做好申报工作。

(二)鉴于山区河道修复、小张家口河河道治理、妫水河行洪能力提升及综合治理、佛峪口水厂水毁修复及功能提升、城乡供水一体化(一期)、永宁镇供水水源置换、官厅水库上游北京区域防洪体系及水网构建、山洪沟道水毁修复及功能提升、白河堡水库防洪拦污水质保障、白河生态廊道、黑河生态廊道、水文监测感知能力提升及水灾害防御体系构建、妫水河滨水空间提升改造试点等13项水务工程工期紧且逐一按程序选聘征拆服务公

司周期较长，原则同意由区重大项目服务中心负责，将13项水务工程捆绑打包，统一选聘征拆服务公司开展征拆工作。

出席：区政府丁章春；区政府办辛鸣仓、曹华，区住房城乡建设委（区重大项目服务中心）田雨峰、劳燕燕，市规划自然资源委延庆分局籍雪、侯杰娟，区发展改革委张鑫鑫，区园林绿化局庞月龙，区水务局王宗亮、王岩峰，区财政局赵洋，区审计局耿海江，区生态环境局陈荣，区教委杨忠华，区文化和旅游局胡一鸣，区城市管理委汤大增、杜颖荣，延庆公路分局韩贵宾，区经济和信息化局肖锋，区农业农村局张爱民，延庆镇谢金山、李富兴、李爱国，井庄镇王拥民，八达岭镇郭延辉，延庆供电公司史江凌，世园公司雷蕾、任立群，庆隆公司张攀、崔世廷，首都体育学院霍宁，兴延公司郭辉，北京市住宅建筑设计研究院曹蓉，首钢国际工程技术有限公司薛冬。

分送：于波、大华、章春、永麒同志。

抄送：区政府办、区住房城乡建设委（区重大项目服务中心）、市规划自然资源委延庆分局、区发展改革委、区园林绿化局、区水务局、区财政局、区审计局、区生态环境局、区教委、区文化和旅游局、区城市管理委、延庆公路分局、区经济和信息化局、区农业农村局、延庆镇、井庄镇、八达岭镇、延庆供电公司、世园公司、庆隆公司。

北京市延庆区人民政府办公室

2024年2月26日印发

项目管理合同补充协议（代建协议）

合同编号：2024（010）

赵庄回迁安置项目项目管理合同 补充协议

委托方（以下简称甲方）：北京市延庆区延庆镇人民政府

项目申报主体：北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社

受托方（以下简称乙方）：北京世园置地有限责任公司

根据《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）（2024）4号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）（2024）5号）及延庆区人民政府2024年第7次规建工作专题会会议纪要的要求，依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经三方协商，一致同意对2023年9月签订的《赵庄回迁安置项目项目管理建设工程项目委托管理合同》（以下简称“原合同”）的相关内容予以变更或明确，特签订本补充协议，明确事项如下：

一、项目概况

1.项目名称

变更为：延庆镇西北片区安置房建设项目

分别为：延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）、延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）两个部分。

2.项目总投资

变更为：65463.32（万元）。

第1页共6页

包括：（1）南区：总投资 47995.87 万元，其中：工程费 42838.56 万元、工程建设其他费 2603.67 万元、预备费 1363.27 万元、建设期利息 1190.37 万元。

（2）北区：总投资 17467.45 万元，其中：工程费 15109.10 万元、工程建设其他费 1264.30 万元、预备费 491.20 万元、建设期利息 602.85 万元。

3.建设规模

变更为：总建筑规模约为 115760 平方米，具体建设规模指标以规划自然资源部门核定为准。

包括：

（1）南区主要建设内容：建设用地为 136432 平方米，规划地上建筑控制规模总计为 84205 平方米，主要建设安置房、配套用房（密闭式垃圾处理站）、配套用房（村委会等公共服务设施）。

（2）北区主要建设内容：建设用地为 22380 平方米，规划地上建筑控制规模总计为 31555 平方米。建设内容为安置楼及配套。

二、服务内容

按照延庆区政府会议纪要精神，乙方由项目管理单位调整为代建单位，因此其服务内容变更为：包括但不限于以申报主体的名义进行可研立项、前期报批报建、规划设计、招标采购，负责工程合同管理、设计与技术管理、施工管理（安全、质量、进度等）、成本管理、资金管理、档案资料管理、沟通管理、风险管理、竣工验收及收尾管理等。

因此，原合同名称变更为：延庆镇西北片区安置房建设项目委托代建合同。

三、明确事项

（一）管理关系

1.北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社（以下简称“赵庄村经济合作社”）同意延庆镇西北片区安置房建设项目由北京市延庆区延庆镇人民政府（以下简称“延庆镇政府”）提级管理，赵庄村经济合作社仅作为延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）、延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）建设项目申报人、建设手续证照持有人及集体土地所有人，不参与建设项目实际管理。

2.延庆镇政府委托北京世园置地有限责任公司（以下简称“世园置地公司”）作为延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）、延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）建设项目代建单位。延庆镇政府作为政府层面管理部门，履行监督责任。

3.世园置地公司作为代建单位，负责包括但不限于以申报主体的名义进行可研立项、前期报批报建、规划设计、招标采购，负责工程合同管理、设计与技术管理、施工管理（安全、质量、进度等）、成本管理、资金管理、档案资料管理、沟通管理、风险管理、竣工验收及收尾管理等。

（二）报批报建

延庆镇政府、赵庄村经济合作社应积极协助世园置地公司办理各项建设手续，包括但不限于：规划许可、招标采购、合同签订、施工许可、安全质量监督、资金收支、竣工验收等。

（三）招标采购及合同签订

1.赵庄村经济合作社同意延庆镇政府授权世园置地公司以赵庄村经济合作社的名义开展设计、勘察等招标采购及合同签订工作。以上招标采购工作完成后，世园置地公司应及时将招标采购结果通报延庆镇政府，并按延庆镇政府要求办理相关盖章生效手续。

2.世园置地公司以自身名义开展可行性研究报告编制、工程量清单编制、交通影响评价编制、水土保持报告编制监测验收、全过程测绘服务、文物勘察服务、施工、监理、质量检测等招标采购及合同签订工作。以上招标采购工作完成后，世园置地公司应及时将招标采购结果通报延庆镇政府。

（四）资金收支

在延庆区人民政府明确实际资金来源及拨付方式后，由世园置地公司全权负责建设资金管理，包括：建设资金计划编制及申报、建设资金承接及支付、结余资金退回事。

（五）施工管理

世园置地公司积极履行代建单位职责，全面对施工现场、安全、质量、进度、成本等全要素进行管理。

（六）接诉即办管理

如出现工程建设相关的12345等投诉平台接诉即办情况，世园置地公司将严格按北京市及延庆区政府相关要求，妥善处理接诉即办事宜。

四、本协议书一式壹拾肆份，委托方陆份、项目申报主体贰份、受

托方陆份。每份具有同等法律效力，自三方法定代表人或委托代理人签字或加盖人名章并加盖三方公章或合同专用章之日起生效。

五、除非特别说明，本协议的相关用语与原合同中的定义一致。除本协议中明确所作修改的条款之外，原合同的其余部分应完全继续有效。本协议与原合同有相互冲突时，以本协议为准。本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。

附件：1.京延庆发改（核）〔2024〕4号

2.京延庆发改（核）〔2024〕5号

3.延庆区人民政府2023年第42次规建工作专题会会议纪要

4.延庆区人民政府2024年第7次规建工作专题会会议纪要

5.赵庄村“两委”提级管理申请

——以下无正文——

——本页无正文，仅为赵庄回迁安置项目项目管理协议补充协议签署页——



委托方:

法定代表人或其委托代理人:

(签章)

山谢金印



项目申请书体

法定代表人或其委托代理人:

(签章)

律赵立印



受托方:

法定代表人或其委托代理人:

(签章)

群任立印

统一社会信用代码:

11110229000118324M

统一社会信用代码:

N21102290536331X

统一社会信用代码:

91110119MA02A64T2X

地址: 北京市延庆区延庆镇湖北东路 109

地址: 北京市延庆区延庆镇赵庄村

地址: 北京市延庆区延庆镇路

邮政编码: 102100

邮政编码: 102199

楼 1 层至 4 层 101

联系人: _____

联系人: _____

联系人: 882

