

# 国营香坊木材综合加工厂及周边区域 土地储备项目情况



哈尔滨市土地储备中心

二〇二二年二月



哈尔滨市财政局

二〇二二年二月



## 一、区域情况

哈尔滨市是黑龙江省省会、副省级市，国务院批复确定的中国东北地区重要的中心城市、国家重要的制造业基地。截至2018年，全市下辖9个区、7个县、代管2个县级市，总面积53100平方千米，建成区面积435.28平方千米，常住人口1085.8万人，城镇人口709.0万人，城镇化率65.3%。哈尔滨地处中国东北地区、东北亚中心地带，是中国东北北部政治、经济、文化中心，被誉为欧亚大陆桥的明珠，是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽，哈大齐工业走廊的起点，国家战略定位的沿边开发开放中心城市、东北亚区域中心城市及“对俄合作中心城市”。哈尔滨市是全国文明城市，中国百强城市排行榜排第23位，当选中国十佳冰雪旅游城市；2018年10月获全球首批“国际湿地城市”称号。

### 哈尔滨市本级经济、财政数据

2018-2020年哈尔滨市经济基本状况			
年份/项目	2018年	2019年	2020年
地区生产总值（亿元）	6300.5	5249.4	5183.8
人均可支配收入（万元）	3.8	4.0	3.98
2018-2020年哈尔滨市本级财政收支情况			
年份/项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入（亿元）	227.5	221.1	181.3
一般公共预算支出（亿元）	366.4	443.9	359.4
政府性基金收入（亿元）	195.4	225.9	296.1



其中：国有土地出让收入（亿元）	155.3	199.5	275.9
政府性基金支出（亿元）	181.7	163.3	258.1
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.8	94.7	109.1

注：2018-2020 年经济数据来源于统计年鉴，2018-2020 年财政收支状况数据为决算数。

## 二、发行计划

国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目，2022年拟通过调整用途专项债券融资105444万元，调整债券为2018 年黑龙江省（哈尔滨市）土地储备专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（五期）。

## 三、项目情况

### （一）项目名称

国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目

### （二）项目单位

项目实施机构：哈尔滨市土地储备中心

项目主管部门：哈尔滨市土地储备中心

### （三）项目概况

本项目是国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目，已纳入《哈尔滨市本级 2022 年度土地储备计划》，项目位于香坊区公滨路、木材东街、铁路线围合区域，拟收储土地总面积约 574847 平方米，其中，国营香坊木材综合加工厂工业用地约 422000 平方米，省森林工业总局物资局机关、仓储用地 150047 平方米（具体面积以实测为准），国有未登记土地 2800 平方米。按照哈尔滨市自然资源和规划局核发的



预规划条件，该项目可出让用地面积 319314 平方米，规划用地性质为二类居住用地、商业用地和加油加气站用地。本项目共包含 12 个地块，具体明细如下：

国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目地块明细表

单位：平方米

序号	地块名称	土地规划性质	规划出让面积	项目建设期
1	XF07-02-A-01-01	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 40520 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
2	XF07-02-A-02-01	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 27014 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
3	XF07-02-A-03-01	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 44104 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
4	XF07-02-A-04-01	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 32253 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
5	XF07-02-A-05-02	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 24727 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
6	XF07-02-A-06-01	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 27445 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
7	XF07-02-A-07-02	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 18907 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作
8	XF07-02-A-08-02	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 23462 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作，2023 年完成土地出让工作



9	XF07-02-A-09-01	商业用地	规划出让面积 4789 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作, 2023 年完成土地出让工作
10	XF07-02-A-09-02	加油加气站用地	规划出让面积 3106 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作, 2023 年完成土地出让工作
11	XF07-02-A-10-02	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 26797 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作, 2023 年完成土地出让工作
12	XF07-02-D-04-02	二类居住用地兼容商业用地	规划出让面积 46190 平方米	预计 2022 年完成土地收购工作, 2023 年完成土地出让工作

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 投资估算

根据《2021 年度市土地储备中心第一批次土地储备项目调整方案》及相关批复文件, 本项目建设投资 137428 万元, 其中收购征收补偿费用 136428 万元, 其他费用 1000 万元, 拟通过调整用途土地储备专项债券融资 105444 万元。经会计事务所测算, 建设期利息 3986 万元 (每年付息一次, 2018 年黑龙江省 (哈尔滨市) 土地储备专项债券 (一期) — 2018 年黑龙江省专项债券 (五期) 债券实际发行利率为 3.78%), 综合测算得出, 项目总投资共计 141414 万元。

项目总投资估算表

单位: 万元

项目名称	建设投资		建设期利息	总投资估算
	收购征收补偿费	其他费用		



国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目	136428	1000	3986	141414
--------------------	--------	------	------	--------

## (二) 资金筹措方案

### 1、项目资金来源

本项目总投资为 141414 万元，政府预算统筹安排资金 35970 万元，作为项目资本金，占总投资的 25.44%，2022 年拟通过调整用途专项债券融资 105444 万元，调整债券为 2018 年黑龙江省（哈尔滨市）土地储备专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（五期），债券发行期限为 5 年期。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	资本金	专项债券	合计
国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目	35970	105444	141414

### 2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金 105444 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到本项目对应地块的收购补偿、征地拆迁、土地平整等工作中，完成项目收储工程。

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### (一) 项目预期收益

本项目收入全部为土地出让收入，可出让土地面积 319314 平方米，规划用途为二类居住用地、商业用地和加油加气站用地，根据哈尔滨市城镇净地出让基准地价和项目地



块附近土地近两年出让价格，同时考虑哈尔滨市城市整体发展规划、未来三年土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素，综合确定本项目土地出让价格，本项目全部土地出让收入 300667 万元，各项目明细如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	地块编号	计划出让年度	土地规划性质	可出让土地面积 (平方米)	预计土地出让单价 (元/平方米)	土地出让收入
1	XF07-02-A-01-01	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	40520	9291.95	37651
2	XF07-02-A-02-01	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	27014	10135.49	27380
3	XF07-02-A-03-01	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	44104	9320.02	41105
4	XF07-02-A-04-01	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	32253	9954.11	32105
5	XF07-02-A-05-02	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	24727	12654.99	31292
6	XF07-02-A-06-01	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	27445	10890.87	29890
7	XF07-02-A-07-02	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	18907	8994.02	17005
8	XF07-02-A-08-02	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	23462	9232.38	21661
9	XF07-02-A-09-01	2023 年	商业用地	4789	4268.11	2044
10	XF07-02-A-09-02	2023 年	加油加气站用地	3106	5444.30	1691
11	XF07-02-A-10-02	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	26797	6387.66	17117
12	XF07-02-D-04-02	2023 年	二类居住用地兼容商业用地	46190	9033.56	41726
合计				319314	——	300667

(二) 项目融资还本付息情况



本项目拟通过调整用途专项债券融资 105444 万元，调整债券为 2018 年黑龙江省（哈尔滨市）土地储备专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（五期），实际发行利率 3.78%。本项目预计偿还专项债券利息 7972 万元，到期共计偿还专项债券本息合计 113416 万元。明细情况如下：

项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初债券余额	本期新增债券	本期偿还本金	期末债券余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		105444		105444	3986	3986
2023 年	105444		105444		3986	109430
总计		105444	105444		7972	113416

（三）项目融资平衡情况

根据上述项目预期收入与运营期成本费用测算结果，本项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的政府性基金收入 300667 万元。本项目拟发行专项债券总规模为 105444 万元，预计偿还债券利息 7972 万元，到期共计偿还债券本息合计 113416 万元。

因此，本项目债券存续期内可用于偿还全部融资本息的项目净收益 300667 万元，对应偿还全部融资本息总额 113416 万元，本项目资金覆盖倍数为 2.65 倍。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元



项目名称	预计地块出让收入	本期计划发行额	预期偿还债务融资本息合计	覆盖倍数
国营香坊木材综合加工厂及 周边区域项目	300667	105444	113416	2.65

综上所述，国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.65 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审核通过，项目合法性已通过黑龙江龙电律师事务所审核通过。

#### （四）压力测试

考虑到项目净收益是本次所发行债券还本付息的基础，净收益的变动会直接影响到债券本息的偿还。针对项目净收益分别增减变动 5%、10%时，预期经营性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

压力测试表

单位：万元

序号	资金覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净现金流入（万元）	270600	285634	300667	315700	330734
2	债券还本付息额（万元）	113416	113416	113416	113416	113416
3	本息资金覆盖率	2.39	2.52	2.65	2.78	2.92

## 六、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析



通过出让收储的土地使用权，可以增加哈尔滨市地方财政收入、提升政府公共支出能力，保障地方经济可持续发展，带动房地产等相关产业的增长，优化市场投资环境。

## **（二）社会效益分析**

通过收储完成后获得的项目收益，可加大当地城市建设与公共服务投入，提升居民幸福感；通过合理分配资源，促使各个区域相互配合、相互促进，提高哈尔滨市城市整体发展水平；通过项目建设，带动劳动就业，增加民众收入。

## **七、项目风险控制**

### **（一）影响项目实施工程进度或正常运营的风险及控制措施**

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将通过选取具有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位等措施防范。通过严格控制设计流程、严格审查供应商资质及商业信誉、严格落实现场安全管理等措施控制相应风险。

### **（二）影响项目收益的风险及控制措施**

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于行业的政策、法律、



制度的发展变化；形成业主单位财务报表定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

### （三）影响项目融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流检测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备措施予以控制。因项目取得的政府性基金收入或专项收入未能按计划实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下续发本项目专项债券用于周转偿还，在项目收入最终实现后予以归还。

## 八、主管部门责任

国营香坊木材综合加工厂及周边区域项目的主管部门是哈尔滨市土地储备中心。主管部门将会配合做好本地区专项债券发行准备工作，认真审核该项目资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级等工作，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实务工作量。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制。确保将项目专项债券对应用于偿还债券本息的政府性基金收入和专项收入及时



足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。债券对应资产管理方面，主管部门将协同财政部门将各类专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控，按照债券发行约定的项目用途使用，不得用于抵押、质押。