

黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区
哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）
项目情况

哈尔滨市松北区住房和城
乡建设局

二零二二年一月

哈尔滨市松北区财政和金
融服务局

二零二二年一月

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。

哈尔滨市本级财政、经济情况

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	197.7	181.3
一般公共预算支出（亿元）	366.4	418.5	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

黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）2022年本批次拟通过调整用途专项债券融资 6190.00 万元，债券期限为 20 年期。

三、项目情况

（一）项目名称

黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）

（二）项目单位

项目实施机构：哈尔滨高新技术产业开发区基础设施开发建设有限公司

项目主管部门：哈尔滨市松北区住房和城乡建设局

（三）项目背景

基础设施是经济社会发展和城市正常运行的前提条件，是城市运行的生命线。随着哈尔滨城市化进程的加快及汽车保有量不断的增加，城市空间在二环路以内过于集中，造成土地成本过高、人口过于集中、交通阻塞、环境污染等一系列问题，严重影响城市投资环境和经济发展。交通不畅，成为哈市“两岸繁荣”战略难以落实的主要原因之一。本项目的

实施，一方面为搬迁到城市外围的人群和工厂企业提供了便利的交通渠道，另一方面也使城市中心区拥有了更多的绿地、公园和各种休闲空间，提高了城市可达性和城市的交通效率，使城市环境得到改善，促进沿线区域经济发展。本项目的建设为实现哈尔滨区域“大发展、快发展、好发展”创造了良好的交通环境，有助于改善新区投资环境，有效地落实建设哈尔滨新区的战略目标。

（四）项目建设内容及规模

本项目是黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区），主要建设内容包括：新建 25 条道路，道路总长 19058.00 米，工程新建机动车道面积 303397.00 平方米，新建人行道 61768.00 平方米，新建非机动车道 36370.00 平方米，新建人非混行道 53111.00 平方米；新建 2 座跨渠桥，桥梁总面积 3930.00 平方米；新建路灯 1104 基，50KVA 箱变 25 座，十千伏外网 12.5 千米，24 孔通信排管 19.06 千米；新建雨水管线 24666.00 米，污水管线 22440.00 米；新建给水管线 22238.00 米，新建 33 座消防水鹤；道路标线 19.06 公里，131 套指路大板，292 套交通标志牌，41 处信号灯。

（五）项目审批情况

1、2021 年 7 月，哈尔滨市市政工程设计院有限公司编制了《黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）可行性研究报告》。

2、2021 年 7 月 30 日，哈尔滨新区管理委员会行政审批局作出了《关于<黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）>可行性研究报告的批复》（哈新审投〔2021〕19 号）。

（六）项目建设期

项目建设期 4 年，将于 2022 年 4 月开工建设，计划于 2026 年 4 月建成完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）可行性研究报告》及其批复文件，项目建设投资 206,533.62 万元，其中，建安费 104,718.99 万元、工程其他费用 91,876.02 万元、预备费 9,938.61 万元。本项目拟发行债券总额度为 165,000.00 万元，其中，2022 年拟申请专项债券 21,190.00 万元（包括 2022 年使用以前年度已发行债券剩余资金 6,190.00 万元，后续批次申请新增专项债券 15,000.00 万元），2023 年拟发行专项债券 50,000.00 万元，2024 年拟发行专项债券 50,000.00 万元，2025 年拟发行专项债券 43,810.00 万元。经会计师事务所测

算，本项目预计建设期利息 15,247.07 元（每半年付息一次，2022 年调整资金用途专项债券建设期付息 9 次，2022 年发行债券建设期付息 8 次，2023 发行债券建设期付息 6 次，2024 发行债券建设期付息 4 次，2025 年发行债券建设期付息 2 次；2022 年调整资金用途专项债券实际发行利率为 3.93%，2022 年及后续申请发行专项债券的债券利率暂按 4.00% 计算），债券发行费 127.05 万元（本批次调整资金用途的专项债券无需支付债券发行费用，2022 年及后续拟发行新增债券的发行费按债券发行金额的 0.08% 测算），经会计师事务所测算，本项目调整后总投资 221,907.74 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	债券发行费	总投资估算
	建安费	工程其他费用	预备费			
黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）	104,718.99	91,876.02	9,938.61	15,247.07	127.05	221,907.74

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 221,907.74 万元，项目单位自筹资金 56,907.74 万元，作为项目资本金，占总投资的 25.64%，拟通过发行专项债券融资 165,000.00 万元，本次拟通过 2020 年黑

龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（七期）——2020 年黑龙江省专项债券（三十五期）调整用途专项债券调入资金 6,190.00 万元，债券期限为 20 年期，2022 年后续批次申请新增专项债券 15,000.00 万元，2023 年-2025 年拟申请债券额度分别为 50,000.00 万元、50,000.00 万元和 43,810.00 万元，债券期限均为 10 年期。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	自有资金	专项债券				合计
		2022	2023	2024	2025	
黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）	56,907.74	21,190.00	50,000.00	50,000.00	43,810.00	221,907.74

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金总额 165,000.00 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到本项目对道路工程、桥梁工程、排水工程、给水工程、交通工程等工程建设中，完成项目建设。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、项目收入

本项目主要收入来源大型广告牌净收益、灯箱广告牌净收益、土地出让收入和基础设施配套费收入等。因此，本期

债券募集资金投资项目还本付息现金通过项目运营产生的营业收入及政府性基金收入实现。由于项目于 2026 年 4 月份完工，因此 2026 年大型广告牌净收益、灯箱广告牌净收益暂按 8 个月计算。

（1）大型广告牌收入

大型广告牌收入：根据项目可行性研究报告，项目区域内设立大型广告牌 50 个，大广告牌每年净收益按 10 万元/个测算。收益初步预估为 20%、30%、50%、70%、90%，第 6 年起收益按 100% 计算；预计本项目债券存续期内（2022 年-2040 年）大型广告牌收入合计 6,266.67 万元。

（2）灯箱广告牌收入

灯箱广告牌收入：依据项目可行性研究报告和《哈尔滨市新建的公交站廊灯箱广告经营权项目招标公告》，本项目建成后，项目区域内拟设立灯箱广告牌 52 个，预计灯箱广告牌每年净收益为 0.80 万元/个。本项目预计 2026 年投入运营，投入运营前 5 年（2026 年-2030 年）经营负荷率分别为 20%、30%、50%、70%、90%，运营第 6 年起经营负荷达到 100%。预计本项目债券存续期内（2026 年-2040 年）灯箱广告牌净收益 521.39 万元。

（3）土地出让收入

根据本项目可行性研究报告，本项目建成后，共形成可出让土地 1,121,465 平方米，其中，商业用地 314,020 平方米，

居住用地 807,445 平方米，分别于 2026 年-2031 年完成出让，预计土地出让收益合计 253,002.70 万元。

拟出让土地情况明细表

编号	面积/m ²	容积率	用地性质	预估单价（元/m ² ）	预计出让年份	地价（万元）
1	89952	2	居住用地	2200	2026	19,789.44
2	59973	2	居住用地	2200		13,194.06
3	24362	2	居住用地	2200		5,359.64
4	89348	2	居住用地	2200	2027	19,656.56
5	78141	2	居住用地	2200		17,191.02
6	24186	2	居住用地	2200		5,320.92
7	139302	2	居住用地	2200	2028	30,646.44
8	116260	2	居住用地	2200		25,577.20
9	110012	2	居住用地	2200		24,202.64
10	36935	2	居住用地	2200	2029	8,125.70
11	38974	2	居住用地	2200		8,574.28
12	21131	2	商业用地	2400		5,071.44
13	43642	2	商业用地	2400	2030	10,474.08
14	36623	2	商业用地	2400		8,789.52
15	39624	2	商业用地	2400		9,509.76
16	20759	2	商业用地	2400	2031	4,982.16
17	28754	2	商业用地	2400		6,900.96
18	88992	2	商业用地	2400		21,358.08
19	34495	2	商业用地	2400		8,278.80

（4）基础设施配套费收入

按照哈尔滨新区发展规划，结合本项目区域实际情况，考虑自贸区区域未来开发情况，本项目规划居住用地容积率预估为 2.0，商业用地容积率预估为 2.0。本项目效益地块出让土地面积 1,121,465 平方米，其中，商业用地 314,020 平方米，居住用地 807,445 平方米，按建筑面积每平方米 200 元缴纳城市基础设施配套费，预计于项目土地出让后 1 年后获

得，即 2027 年-2032 年预计取得基础设施配套费估算总收益 44,858.60 万元。

(5) 项目预期收入合计

以上合计，本项目在债券存续期（2022 年-2040 年）内预期实现的可支配收入 304,649.36 万元，其中，大型广告牌收入 6,266.67 万元，灯箱广告牌收入 521.39 万元，土地出让收入 253,002.70 万元，基础设施配套费收入 44,858.60 万元。

分年度收益情况如下表所示：

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	大型广告牌收入	灯箱广告牌收入	土地出让收入	基础设施配套费收入	合计
2026	66.67	5.55	38,343.14		38,415.36
2027	150.00	12.48	42,168.50	6,971.48	49,302.46
2028	250.00	20.8	80,426.28	7,667.00	88,364.08
2029	350.00	29.12	21,771.42	14,622.96	36,773.50
2030	450.00	37.44	28,773.36	3,881.60	33,142.40
2031	500.00	41.60	41,520.00	4,795.56	46,857.16
2032	500.00	41.60		6,920.00	7,461.60
2033	500.00	41.60			541.60
2034	500.00	41.60			541.60
2035	500.00	41.60			541.60
2036	500.00	41.60			541.60
2037	500.00	41.60			541.60
2038	500.00	41.60			541.60
2039	500.00	41.60			541.60
2040	500.00	41.60			541.60
合计	6,266.67	521.39	253,002.70	44,858.60	304,649.36

2、经营成本

运营期内，由项目公司对广告牌及灯箱进行管理、维护，主要包括维修、清扫等。经营成本暂按照各年收入的 10% 计算。预计本项目债券存续期内（2022 年-2040 年）经营成本为 678.80 万元。

项目预期支出汇总表

单位：万元

年度	大型广告牌维修管理费	灯箱广告牌维修管理费	成本合计
2026	6.67	0.56	7.22
2027	15.00	1.25	16.25
2028	25.00	2.08	27.08
2029	35.00	2.91	37.91
2030	45.00	3.74	48.74
2031	50.00	4.16	54.16
2032	50.00	4.16	54.16
2033	50.00	4.16	54.16
2034	50.00	4.16	54.16
2035	50.00	4.16	54.16
2036	50.00	4.16	54.16
2037	50.00	4.16	54.16
2038	50.00	4.16	54.16
2039	50.00	4.16	54.16
2040	50.00	4.16	54.16
合计	626.70	52.10	678.80

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟发行债券总额度为 165,000.00 万元，本次拟通过 2020 年黑龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（七期）——2020 年黑龙江省政府专项债券（三十五期）调整用途专项债券调入资金 6,190.00 万元，实际发行利率为 3.93%，债

券期限为 20 年期，2022 年后续批次申请新增专项债券 15,000.00 万元，2023-2025 年分别计划申请专项债券 50,000.00 万元、50,000.00 万元、43,810.00 万元，债券利率按 4.00% 计算，债券期限均为 10 年期。本项目债券存续期内，预计偿还专项债券利息 68,145.94 万元，到期共计偿还专项债券本息合计 233,145.94 万元。明细情况如下：

项目融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初专项 债券余额	调入债券资 金	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		6,190.00	15,000.00		21,190.00	543.26	543.26
2023	21,190.00		50,000.00		71,190.00	1,843.26	1,843.26
2024	71,190.00		50,000.00		121,190.00	3,843.26	3,843.26
2025	121,190.00		43,810.00		165,000.00	5,719.46	5,719.46
2026	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2027	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2028	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2029	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2030	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2031	165,000.00				165,000.00	6,595.66	6,595.66
2032	165,000.00			15,000.00	150,000.00	6,295.66	21,295.66
2033	150,000.00			50,000.00	100,000.00	4,995.66	54,995.66
2034	100,000.00			50,000.00	50,000.00	2,995.66	52,995.66
2035	50,000.00			43,810.00	6,190.00	1,119.46	44,929.46
2036	6,190.00				6,190.00	243.26	243.26
2037	6,190.00				6,190.00	243.26	243.26
2038	6,190.00				6,190.00	243.26	243.26
2039	6,190.00				6,190.00	243.26	243.26
2040	6,190.00			6,190.00	-	243.26	6,433.26
合计		6,190.00	158,810.00	165,000.00		68,145.94	233,145.94

(三) 项目融资平衡情况

根据上述项目预期收入测算结果，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益和专项收益合计 304,649.36 万元。其中扣除运营成本费用 678.80 万元，则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 303,970.56 万元。本项目拟发行专项债券总规模为 165,000.00 万元，预计偿还债券利息 68,145.94 万元，到期共计偿还债券本息合计 233,145.94 万元。

因此，本项目债券存续期内可用于偿还债券融资本息的项目净收益 303,970.56 万元，对应偿还全部融资本息总额 233,145.94 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.30。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

项目名称	可用于偿还专项债券本息的项目净收益	本期计划发行额	计划发行总额	预计全部融资本息	项目净收益对融资成本覆盖倍数
黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）	303,970.56	6,190.00	165,000.00	233,145.94	1.30

综上所述，黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区基础建设项目二期项目（松北片区）预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.30，项目收益可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过德勤咨询（深圳）有限公司审核通过，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

经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动分析表				
	-10.00%	-5.00%	0%	5.00%	10.00%
经营净收益（万元）	273,573.50	288,772.03	303,970.56	319,169.09	334,367.62
债券还本付息额（万元）	233,145.94	233,145.94	233,145.94	233,145.94	233,145.94
债券本息覆盖率	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43

六、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

随着基础设施建设的逐步展开，对各种原材料的需求将不断的增长，这种增长趋势将刺激相关产业如建材等行业的发展。本项目的实施，可以进一步完善城市基础设施，有利于改善城市投资环境，吸引资金的流入，推动社会经济的发展。

（二）社会效益分析

本项目的建设，有效的改善了区域路网布局，有利于沿线地区发展，同时带动周边地区改造建设，促进城市经济发展。由于路网工程的完善，道路周边的商铺等经营性机构的

经营环境得到改善，经济实力会明显增强，能够对城市就业起到积极的促进作用。

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

本项目的主管部门是哈尔滨市松北区住房和城乡建设局。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。