

黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区

哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设

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中心



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	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-北站商贸园区基础建设项目，本次拟通过调整用途专项债券调入资金 20,727.00 万元，其中通过 2020 年黑龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（八期）——2020 年黑龙江省政府专项债券（三十六期）调入 6,922.00 万元，债券期限 30 年；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）调入 13,805.00 万元，债券期限 20 年。

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-北站商贸园区基础建设项目

（二）项目单位

项目实施机构：哈尔滨水务投资集团有限公司

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。随着哈尔滨市城市化进程的加快，汽车保有量不断增加，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，成为哈尔滨市“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居民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，能够有效改善城市环境，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

本项目为黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项目，主要建设内容包括：新建道路26条，道路总长20,863.00米，机动车道面积420,385.00平方米，其中车行地道2处，新建地道面积9,269.00平方米，引道面积34,470.00平方米；新建DN200-DN300给水管线24,214.00米，新建DN400-DN700污水管线23,690.00米，新建d600-d2200雨水管线27,077.00米、雨水方渠6,574.00米，新建9号雨水泵站、利民7号雨水泵站、北站西街下穿铁路

段地道雨水泵站、北站西街下穿哈大高速段地道雨水泵站、长青大街下穿四环路地道雨水泵站、营口路污水泵站，消防水鹤 15 座；新建路灯 1,200.00 基，隧道灯 210.00 基，50 千伏安箱变 9 座，100 千伏安箱式变电站 3 座，十千伏外网 7,200.00 米；新建绿化面积 157,915.00 平方米，行道树 132 株；配套建设交通标志、标线等交通工程。

（五）项目审批情况

1、2021 年 8 月，取得了哈尔滨市市政工程设计院有限公司为本项目编制的《黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项目可行性研究报告》。

2、2021 年 10 月 21 日，取得了哈尔滨新区管理委员会行政审批局出具的《关于黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项目可行性研究报告的批复》（哈新审投〔2021〕34 号）。

（六）项目建设期

项目建设期 4 年，已于 2021 年 5 月开工，预计 2024 年 12 月底完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《关于黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项目可行性研究报告》及其

批复文件，项目投资 281,548.15 万元，其中，建筑安装工程费用 181,384.95 万元、工程建设其他费用 88,286.76 万元、基本预备费 11,876.44 万元。本项目拟发行专项债券融资总额 225,000.00 万元，其中，2022 年拟申请 50,727.00 万元（包括 2022 年拟使用以前年度已发行债券剩余资金 20,727.00 万元，后续批次申请新增专项债券 30,000.00 万元），2023 年拟申请 90,000.00 万元，2024 年拟申请 84,273.00 万元。2022 年调入的 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）债券票面利率为 3.93%，2020 年黑龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（八期）-2020 年黑龙江省政府专项债券（三十六期）票面利率为 4.07%，2022 年及以后年度拟申请新增债券估算债券利率暂按 4.00% 计算，债券发行费按 0.08% 测算。经会计师事务所测算，本项目建设期利息为 12,558.24 万元，债券发行费 163.42 万元。调整后总投资为 294,269.81 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
	工程费用	工程建设其他费	基本预备费			
黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项	181,384.95	88,286.76	11,876.44	12,558.24	163.42	294,269.81

目						
---	--	--	--	--	--	--

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 294,269.81 万元，项目单位自筹资金 69,269.81 万元，作为项目资本金，占总投资的 23.54%，拟通过发行地方政府专项债券融资 225,000.00 万元，其中，本次拟通过调整用途专项债券调入资金 20,727.00 万元（包括通过 2020 年黑龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（八期）——2020 年黑龙江省政府专项债券（三十六期）调入 6,922.00 万元，债券期限 30 年；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）调入 13,805.00 万元，债券期限 20 年），2022 年后续批次拟申请专项债券 30,000.00 万元，2023 年拟申请专项债券 90,000.00 万元，2024 年拟申请专项债券 84,273.00 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
		小计	2022 年	2023 年	2024 年	
黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设项目	69,269.81	225,000.00	50,727.00	90,000.00	84,273.00	294,269.81

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金总额 225,000.00 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到本项目对应的建设中，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

本项目收入来源包括大型广告牌收入、灯箱广告牌收入、土地出让收入和配套费收入。

（1）大型广告牌收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，新建规划 26 条街道，约每个路口一个广告牌；项目区域内设立大型广告牌 50 个，参考周边同类大型广告牌收费标准，预计本项目大型广告牌每年出租净收益为 10.00 万元/个，项目运营期达产年收益 500.00 万元。本项目预计 2025 年投入运营，投入运营前 5 年（2025 年-2029 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（2022 年-2050 年）大型广告牌收入合计 11,800.00 万元。

（2）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,运营期达产年收益 41.60 万元。本项目预计 2025 年投入运营,投入运营前 5 年(2025 年-2029 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(2022 年-2050 年)灯箱广告牌净收益 981.76 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,15 个地块共形成可出让土地 163,6940.00 平方米,其中,居住用地 252,311.00 平方米,共计 2 个地块,分布在松北区规划 20 路、世茂大道、规划 02 路、科技四街围合区域,松北区规划 207 路以东、规划 197 路以南、规划河道以西、规划 193 路以北。商业用地 1,384,628.00 平方米,共计 13 个地块,分布在松北区雪花路以西、创新二路以北、雪华西路以东、雪华北路以南,松北区规划 207 路以东、规划 197 路以南、规划河道以西、规划 193 路以北。各地块分别于 2025 年-2030 年完成出让,预计土地出让收入合计 368,926.81 万元。

土地出让情况表

单位: 万元

序号	地块编号	建筑面积(平方米)	预估单价(元/平方米)	土地出让收入	规划用地性质	计划出让时间	容积率
1	1	143,178.00	2,000.00	28,635.64	居住	2025 年	2.2

2	2	109,133.00	2,000.00	21,826.64	居住	2025 年	2.2
3	3	56,011.00	2,300.00	12,882.44	商业	2025 年	1.8
4	4	50,222.00	2,300.00	11,551.01	商业	2026 年	1.8
5	5	67,741.00	2,300.00	15,580.48	商业	2026 年	1.8
6	6	173,558.00	2,300.00	39,918.29	商业	2026 年	1.8
7	7	58,289.00	2,300.00	13,406.56	商业	2027 年	1.8
8	8	68,283.00	2,300.00	15,705.09	商业	2027 年	1.8
9	9	47,396.00	2,300.00	10,901.03	商业	2028 年	1.8
10	10	390,215.00	2,300.00	89,749.40	商业	2028 年	1.8
11	11	210,881.00	2,300.00	48,502.58	商业	2029 年	1.8
12	12	62,323.00	2,300.00	14,334.34	商业	2029 年	1.8
13	13	57,879.00	2,300.00	13,312.17	商业	2030 年	1.8
14	14	114,226.00	2,300.00	26,272.03	商业	2030 年	1.8
15	15	27,605.00	2,300.00	6,349.10	商业	2030 年	1.8
合计		1,636,490.00		368,926.81			

(4) 基础设施配套费收入。

按照哈尔滨市发改委、市财政局文件《关于哈尔滨市城市基础设施配套费收费标准有关事项的通知》（哈发改联〔2018〕62 号），“凡在哈尔滨市四环路以内和松北区、平

房区城市建设规划区（呼兰区、阿城区、双城区除外）新建的各类建设项目及扩建、改建项目的新增面积部分或原属于减免配套费的建设项目改变用途的，均按建筑面积每平方米200元缴纳城市基础设施配套费。”考虑北站商贸园区域未来开发情况，本项目规划居住用地容积率为不超过2.2，商业商务用地容积率不超过1.8。本项目效益地块出让土地面积1,636,940.00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，基础设施配套收入为项目土地出让后1年后获得，即2026年-2031年（6年）预计估算总收入60,948.32万元。

（5）项目预期收入合计

以上合计，本项目在债券存续期（2022年-2050年）内预期实现的可支配收入442,656.89万元，其中，大型广告牌收益11,800.00万元，灯箱广告牌收益981.76万元，土地出让收入368,926.81万元，配套费收入60,948.32万元。

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	收入合计
2025	100.00	8.32	63,344.72		63,453.04
2026	150.00	12.48	67,049.78	13,118.08	80,330.35
2027	250.00	20.8	29,111.65	10,494.75	39,877.20
2028	350.00	29.12	100,650.44	4,556.61	105,586.16
2029	450.00	37.44	62,836.92	15,753.98	79,078.34

2030	500.00	41.6	45,933.30	9,835.34	56,310.24
2031	500.00	41.6		7,189.56	7,731.16
2032	500.00	41.6			541.6
2033	500.00	41.6			541.6
2034	500.00	41.6			541.6
2035	500.00	41.6			541.6
2036	500.00	41.6			541.6
2037	500.00	41.6			541.6
2038	500.00	41.6			541.6
2039	500.00	41.6			541.6
2040	500.00	41.6			541.6
2041	500.00	41.6			541.6
2042	500.00	41.6			541.6
2043	500.00	41.6			541.6
2044	500.00	41.6			541.6
2045	500.00	41.6			541.6
2046	500.00	41.6			541.6
2047	500.00	41.6			541.6
2048	500.00	41.6			541.6
2049	500.00	41.6			541.6
2050	500.00	41.6			541.6
合计	11,800.00	981.76	368,926.81	60,948.32	442,656.89

2、运营成本

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。经营成本包括管理费，税金及附加等，经营成本暂按照收入的 10% 计算。预计债券存续期内（2022 年-2050 年）本项目运营成本费用合计 1,278.17 万元，其中，大型广告牌维修管理费用 1,180.00 万元，灯箱广告牌维修管理费 98.17 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
2025	10.00	0.83	10.83
2026	15.00	1.25	16.25
2027	25.00	2.08	27.08
2028	35.00	2.91	37.91
2029	45.00	3.74	48.74
2030	50.00	4.16	54.16
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
2041	50.00	4.16	54.16
2042	50.00	4.16	54.16
2043	50.00	4.16	54.16
2044	50.00	4.16	54.16
2045	50.00	4.16	54.16
2046	50.00	4.16	54.16
2047	50.00	4.16	54.16
2048	50.00	4.16	54.16
2049	50.00	4.16	54.16
2050	50.00	4.16	54.16
合计	1,180.00	98.17	1,278.17

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟发行专项债券 225,000.00 万元，其中，本次拟通过调整用途专项债券调入资金 20,727.00 万元（包括通过 2020 年黑龙江省（哈尔滨市）城乡发展专项债券（八期）——2020 年黑龙江省政府专项债券（三十六期）调入 6,922.00 万元，实际发行利率 4.07%，债券期限 30 年；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）调入 13,805.00 万元，实际发行利率 3.93%，债券期限 20 年），2022 年后续批次拟申请专项债券 30,000.00 万元，2023 年拟申请专项债券 90,000.00 万元，2024 年拟申请专项债券 84,273.00 万元，债券期限均为 10 年期，利率按 4% 估算。本项目债券存续期内预计偿还债券利息 100,187.44 万元，到期共计偿还专项债券本息合计 325,187.44 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	本期发行 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		50,727.00		50,727.00	1424.26	1,424.26
2023 年	50,727.00	90,000.00		140,727.00	3,824.26	3,824.26
2024 年	140,727.00	84,273.00		225,000.00	7,309.72	7,309.72
2025 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2026 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2027 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18

2028 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2029 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2030 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2031 年	225,000.00			225,000.00	8,995.18	8,995.18
2032 年	225,000.00		30,000.00	195,000.00	8,395.18	38,395.18
2033 年	195,000.00		90,000.00	105,000.00	5,995.18	95,995.18
2034 年	105,000.00		84,273.00	20,727.00	2,509.72	86,782.72
2035 年	20,727.00			20,727.00	824.26	824.26
2036 年	20,727.00			20,727.00	824.26	824.26
2037 年	20,727.00			20,727.00	824.26	824.26
2038 年	20,727.00			20,727.00	824.26	824.26
2039 年	20,727.00			20,727.00	824.26	824.26
2040 年	20,727.00		13,805.00	6,922.00	824.26	14,629.26
2041 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2042 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2043 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2044 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2045 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2046 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2047 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2048 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2049 年	6,922.00			6,922.00	281.73	281.73
2050 年	6,922.00		6,922.00	0	281.73	7,203.73
总计		225,000.00	225,000.00		100,187.44	325,187.44

(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基金性收入和专项收入合计 442,656.89 万元，其中扣除运营成本费用 1,278.17 万元，则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 441,378.72 万元。本项目拟发行专项债券总规模为 225,000.00 万元，预计偿还

债券利息 100,187.44 万元，到期共计偿还债券本息合计 325,187.44 万元。

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 441,378.72 万元，对应偿还全部融资本息总额 325,187.44 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.36 倍。

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	2022 年计划 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-北站商贸园区基础建设项目	441,378.72	50,727.00	225,000.00	325,187.44	1.36

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-北站商贸园区基础建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，黑龙江省中国（黑龙江）自由贸易试验区哈尔滨片区-北站商贸园区基础建设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%	0.00%	5.00%	10.00%
经营净收益（万元）	397,240.85	419,309.78	441,378.72	463,447.66	485,516.59
债券还本付息额（万元）	325,187.44	325,187.44	325,187.44	325,187.44	325,187.44
债券本息覆盖率	1.22	1.29	1.36	1.43	1.49

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。