

2025 年黑龙江省城乡发展专项债券（九期）

—2025 年黑龙江省政府专项债券（十四期）

宾西开发区标准化厂房建设项目情况

宾西经济技术开发区管理

委员会

二零二五年九月

宾县财政局

二零二五年九月

一、区域情况

宾县地处松花江南岸，地势南高北低，东西最宽处为 107.80 公里，南北最宽处为 58.80 公里，总面积为 3861.50 平方公里，属于中温带大陆性季风气候区，年均气温 3.9 度，年均降雨量 681 毫米。矿藏有铜、大理岩、铁、金、银、石墨、石英等。县城驻宾州镇，位于境内偏西部，东与方正、延寿接壤，南与尚志相连，西至蜚克图河与阿城为邻，北至松花江，与呼兰、巴彦、木兰、通河隔江相望。自然概貌为五山半水四分半田，耕地面积 242.00 万亩，宾县辖 12 个镇、5 个乡，总人口 444314 人。2018 年 11 月宾县被科技部确定为首批创新型县（市）。

哈尔滨市宾县经济、财政数据

2021-2023年哈尔滨市宾县经济基本状况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	178.9	187.0	193.0
人均可支配收入（万元）	2.9	3.0	3.1
2021—2023年哈尔滨市宾县财政收支情况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入（亿元）	6.6	7.0	6.5
一般公共预算支出（亿元）	33.3	41.9	45.0
政府性基金收入（亿元）	1.4	2.6	0.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.2	2.5	0.1
政府性基金支出（亿元）	4.5	10.4	5.7
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.7	1.9	0.0

注：2021-2023 年经济数据来源于统计年鉴，2021-2023 年财政收支状况数据为决算数。

二、发行计划

2025 年黑龙江省城乡发展专项债券（九期）—2025 年黑龙江省政府专项债券（十四期）宾西开发区标准化厂房建设项目，2025 年拟通过发行专项债券融资 3,079.00 万元，债券期限为 20 年期。

三、项目情况

（一）项目名称

宾西开发区标准化厂房建设项目

（二）项目单位

项目实施机构：宾西经济技术开发区管理委员会

项目主管部门：宾西经济技术开发区管理委员会

（三）项目背景

宾西经开区自设立至今，先后被列入“哈东物流产业带”和“哈牡绥东”对俄贸易加工区。2012年，宾西经开区被确定为国家级循环化改造示范试点园区，同时被中国包装联合会确认为东北地区最大、黑龙江省唯一的现代包装产业生产基地，连续七年被授予对俄贸易出口先进单位、黑龙江省先进开发区称号。在2013年第十届全国区域经济可持续发展高峰论坛上，宾西经开区被评为“美丽中国-最佳投资环境园区”，2015年被国家农业部评为国家农业化示范基地。

近年来，哈尔滨市委、市政府及各县市区和各有关部门把标准厂房建设提上议事日程，出台相关政策，开展视察指

导，组织经验交流，全力推进标准厂房建设，目前已取得了建设成效。

宾西经开区始终坚持“工业强区”发展战略，把招商引资和项目建设作为牵动经开区发展的主要引擎。截至2019年末，经开区主导产业实现工业总产值16.67亿元。经过多年建设，经开区基础设施已经初具规模。道路、供排水、供电、燃气、供暖、通讯、污水处理厂等基础设施基本满足经开区目前发展的需求，并具备了进一步发展的潜力。

因此，为了加快园区基础设施建设的进程，提升园区承载功能，调整招商引资方向，“筑巢引凤”，更好地满足投资创业者的需求和企业拎包入住等条件，宾西经济技术开发区决定在园区内建设标准化厂房项目。本项目的建设不仅可促进当地相关产业的和谐发展，同时可以很好的形成产业集群，完善产业链条，从而带动和促进当地国民经济的全面发展和社会进步。

（四）项目建设内容及规模

本项目是宾西开发区标准化厂房建设项目。项目位于宾西开发区园区内。本项目总占地面积99,744.11平方米，新建建筑面积87,913.52平方米，其中：地上建筑面积76943.92平方米，地下建筑面积10,969.6平方米。地上部分共分为三个功能区：其中生产加工区，建设各类标准化厂房17栋及地下车库，共计53,065.58平方米；配套仓储区，建设各类标准化厂

房17栋及地下车库，共计53,065.58平方米。建设库房及冷库各2栋，以及一处设备用房，共计8,208.70平方米；研发及生活区，包括专家楼、研发中心、孵化器以及物管楼等，共计26,639.24平方米。地下建筑部分拟建车库及设备用房，包括相应建设场区工程，以及燃气市政管网、给排水、电力、供热、消防等相关配套设施。

（五）项目审批情况

1、2020年10月26日，取得了宾县自然资源局《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字2321252020003（预）号）。

2、2020年10月29日，取得了宾县发展和改革局《关于宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（宾发改审批〔2020〕80号）。

3、2021年9月10日，取得了黑龙江省人民政府《关于宾县2021年度土地征收成片开发方案的批复》（黑政土〔2021〕第236号）。

4、2022年3月6日，取得了宾县发展和改革局《关于调整关于宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（宾发改审批〔2022〕7号）。

5、2022年6月10日，取得了宾县发展和改革局《关于调整宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（宾发改审批〔2022〕31号）。

6、2025 年 8 月，黑龙江融建投资咨询有限公司出具的《宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告》。

7、2025 年 9 月 2 日，取得了宾县发展和改革局《关于调整宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（宾发改审批〔2025〕38 号）。

（六）项目建设期

本项目建设期为 48 个月，已于 2022 年 1 月开工建设，预计 2025 年 12 月竣工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《宾西开发区标准化厂房建设项目可行性研究报告》及其批复文件，宾西开发区标准化厂房建设项目建设投资总计 30,271.32 万元，其中，工程费用 24,955.68 万元，工程建设其他费用 4,349.19 万元，基本预备费 966.45 万元，铺底流动资金 6.33 万元。本项目拟通过发行地方政府专项债券融资 27,711.00 万元，其中，2022 年已通过发行专项债券融资 15,067.00 万元，2023 年已通过发行地方政府专项债券融资 5,000.00 万元，2024 年已通过发行地方政府专项债券融资 4,565.00 万元，2025 年拟通过发行专项债券融资 3,079.00 万元。经会计师事务所测算本项目预计建设期利息 2,194.52 万元（专项债券建设期每半年付息一次，2022 年已发行专项债券建设期付息 7 次，实际发行利率 3.28%；2023 年已发行专

项债券建设期付息 4 次，实际发行利率 2.95%；2024 年已发行专项债券建设期付息 3 次，实际发行利率 2.48%；2025 年拟发行专项债券建设期不付息，拟发行债券利率按 3.20%估算），债券发行费 22.16 万元（按债券发行金额 0.08%测算）。经测算调整后，本项目总投资合计 32,494.33 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	铺底流动资金	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				
宾西开发区标准化厂房建设项目	24,955.68	4,349.19	966.45	2,194.52	6.33	22.16	32,494.33

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 32,494.33 万元，项目资本金 6503.33 万元，占总投资比例为 20.01%，其中项目自筹资金 4,783.33 万元，2025 年拟发行专项债券资金 1,720.00 万元作为项目补充资本金；本拟通过发行地方政府专项债券融资 27,711.00 万元，其中，2022 年已通过发行专项债券融资 15,067.00 万元，2023 年已通过发行地方政府专项债券融资 5,000.00 万元，2024 年已通过发行地方政府专项债券融资 4,565.00 万元，2025 年拟通过发行地方政府专项债券融资 3,079.00 万元，债券期限均为 20 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	2025 年	
宾西开发区标准化厂房建设项目	4,783.33	27,711.00	15,067.00	5,000.00	4,565.00	3,079.00	32,494.33

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金 27,711.00 万元，将根据项目工程进度合理安排，投入宾西开发区标准化厂房建设项目建设中，完成项目建设工程

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为厂房、仓库及研发中心租金收入。

(1) 标准化厂房租金收入

依据项目可行性研究报告，本项目建成后，新建标准化厂房面积 55,369.68 平方米，按照 80%面积可出租计算，形成可出租标准化厂房面积 44,295.74 平方米，按周边类似厂房租金价额预测，本项目标准化厂房租金每月 60.00 元/平方米，按年 12 个月计算，预计每年标准化厂房租金收入 3,189.29 万元/年。

(2) 仓库租金收入

依据项目可行性研究报告，本项目建成后，新建仓库面积 5,864.72 平方米，去除一处设备用房，按照剩余面积 80%

可出租计算，形成可出租仓库面积 3,962.18 平方米，按周边类似仓库租金价额预测，本项目仓库租金每月 21.88 元/平方米，按年 12 个月计算，预计每年标准化厂房租金收入 104.03 万元/年。

(3) 研发中心租金收入

依据项目可行性研究报告，本项目建成后，新建研发中心 26,696.40 平方米，按照 80%面积可出租计算，形成可出租研发中心面积 21,357.12 平方米，按周边类似研发中心租金价额预测，本项目研发中心租金每月 80.00 元/平方米，按年 12 个月计算，预计每年标准化厂房租金收入 2,050.28 万元/年。

(4) 项目收入合计

经测算，厂房租金收入 3,189.29 万元/年，仓库租金收入 104.03 万元/年，研发中心收入 2,050.28 万元/年，本项目预计年收入合计为 5,343.60 万元。

预期收入明细表

单位：万元

类别	可出租面积 (平方米)	平均租金 (元/月/平方米)	年出租 期数/月	租金收入 (万元/年)
厂房	44,295.74	60.00	12	3,189.29
仓库	3,962.18	21.88	12	104.03
研发中心	21,357.12	80.00	12	2,050.28
总计	69,615.04	—	—	5,343.60

综上，预计债券存续期（2022 年—2045 年）内预期实现的可支配收入 104,734.57 万元。其中，2026 年预计园区达产率为 85%，收入按满负荷运行的 85% 计算；2045 年收入按 9 个月计算。

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	厂房租金收入	仓库租金收入	研发中心租金收入	收入合计
2026 年	2,710.90	88.43	1,742.74	4,542.07
2027 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2028 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2029 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2030 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2031 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2032 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2033 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2034 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2035 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2036 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2037 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2038 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2039 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2040 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2041 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2042 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2043 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2044 年	3,189.29	104.03	2,050.28	5,343.60
2045 年	2,391.97	78.02	1,537.71	4,007.70
合计	62,510.09	2,038.99	40,185.49	104,734.57

2、运营成本

本项目运营成本包括外购原料费、外购燃料及动力费、工资福利费、修理费、运营费用、管理费用、税金及附加。

(1) 外购原料费

依据项目可行性研究报告，按收入的 10% 测算，用于每年购买及更新办公用品，就餐食材、外出交通油费等。金额为 545.36 万元/年。

(2) 外购燃料及动力费

用于缴纳办公人员房间水电热等费用，预计年支出 991.56 万元/年。

(3) 工资福利费

本项目预计年新增管理及工作人员数量 12 人，工资费用为 36 万元/年。

(4) 修理费

本项目修理费用按照折旧额的 10% 计取，修理费金额为 77.48 万元/年。

(5) 运营费

本项目年运营费用按营业收入 1.5% 提取，运营费用金额为 80.15 万元/年。

(6) 管理费

本项目年管理费用按营业收入 0.5% 提取，管理费用 26.72 万元/年。

(7) 税金及附加

税金及附加包括增值税、城市建设维护税、教育费附加。本项目城市建设维护税为增值税款的 7%，教育费附加、地

方教育费附加分别为增值税款的 3%、2%。

(8) 项目运营成本费用汇总

以上合计，本项目在债券及续发债券存续期内（2022 年-2045 年）的运营成本费用总额 34,822.54 万元，其中，外购原材料合计金额 10,689.06 万元；外购燃料及动力费合计金额 19,434.58 万元；工资福利费合计金额 705.60 万元；修理费合计金额 1,518.61 万元，运营费合计金额 1,570.95 万元；管理费合计金额 523.70 万元；税金及附加 380.04 万元。2026 年成本按 85%计算；2045 年成本按 9 个月计算。

债券存续期支出汇总表

单位：万元

年度	外购原材料	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	运营费	管理费	税金及附加	成本合计
2026 年	463.56	842.83	30.60	65.86	68.13	22.71	16.48	1,510.17
2027 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2028 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2029 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2030 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2031 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2032 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2033 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2034 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2035 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2036 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2037 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2038 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2039 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2040 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2041 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2042 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2043 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66
2044 年	545.36	991.56	36.00	77.48	80.15	26.72	19.39	1,776.66

2045 年	409.02	743.67	27.00	58.11	60.12	20.03	14.54	1,332.49
合计	10,689.06	19,434.58	705.60	1,518.61	1,570.95	523.70	380.04	34,822.54

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟发行债券额度为 27,711.00 万元，其中 2022 年已通过发行地方政府专项债券融资 15,067.00 万元，实际发行利率 3.28%；2023 年已通过发行地方政府专项债券融资 5,000.00 万元，实际发行利率 2.95%；2024 年已通过发行地方政府专项债券融资 4,565.00 万元，实际发行利率 2.48%；2025 年拟通过发行地方政府专项债券融资 3,079.00 万元，利率按 3.20% 估算，债券期限均为 20 年期。本项目债券存续期内，预计偿还债券利息 17,068.80 万元，到期共计偿还债券本息合计 44,779.80 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	0.00	15,067.00	0.00	15,067.00	247.10	247.10
2023 年	15,067.00	5,000.00	0.00	20,067.00	494.20	494.20
2024 年	20,067.00	4,565.00	0.00	24,632.00	698.31	698.31
2025 年	24,632.00	3,079.00	0.00	27,711.00	754.91	754.91
2026 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2027 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2028 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2029 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2030 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2031 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2032 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2033 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2034 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2035 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2036 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44

2037 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2038 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2039 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2040 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2041 年	27,711.00	0.00	0.00	27,711.00	853.44	853.44
2042 年	27,711.00	0.00	15,067.00	12,644.00	606.34	15,673.34
2043 年	12,644.00	0.00	5,000.00	7,644.00	359.24	5,359.24
2044 年	7,644.00	0.00	4,565.00	3,079.00	155.13	4,720.13
2045 年	3,079.00	0.00	3,079.00	0.00	98.53	3,177.53
合计	—	27,711.00	27,711.00	—	17,068.80	44,779.80

(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专项收入为 104,734.57 万元，其中扣除运营成本费用 34,822.54 万元，则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 69,912.03 万元，拟发行专项债券总规模为 27,711.00 元，预计偿还债券利息 17,068.80 万元，到期共计偿还债券本息合计 44,779.80 万元。

因此，本项目债券存续期内可用于偿还专项债券本息的项目净收益总额 69,912.03 万元，对应偿还全部融资本息合计 44,779.80 万元，本项目资金为 1.56 倍

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

项目名称	项目预期收益	项目运营成本	可用于偿还专项债券本息的项目净收益	计划发行专项债券金额	预计专项债券融资本息	项目净收益对融资成本覆盖倍数
宾西开发区标准化厂房建设项目	104,734.57	34,822.54	69,912.03	27,711.00	44,779.80	1.56

综上所述，宾西开发区标准化厂房建设项目预计收益对全部融资成本覆盖倍数为 1.56 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

同时，宾西开发区标准化厂房建设项目融资平衡情况已经通过黑龙江中信会计师事务所有限责任公司审计通过，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下降 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	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益	62,920.83	66,416.43	69,912.03	73,407.63	76,903.23
2	需偿还的融资本息	44,779.80	44,779.80	44,779.80	44,779.80	44,779.80
3	债券本息覆盖率	1.41	1.48	1.56	1.64	1.72

六、事前绩效评估

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，具体情况如下：

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设投资符合相关规定、项目较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

七、经济社会效益分析

宾西经济开发区标准化厂区的建设，有利于生态环境建设和经济发展结合，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。本项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，也可以拉动当地GDP的增长，社会效益显著。

八、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。

九、主管部门责任

本项目的主管部门是宾西经济技术开发区管理委员会。主管部门将会配合做好本地区项目收益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、项目收益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项目收益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。