

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



二零二六年五月



二零二六年五月

## 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2020年，全市下辖9个区、7个县、代管2个县级市，总面积53,100平方千米，建成区面积493.77平方千米，户籍人口948.50万人，城镇人口528.40万人，城镇化率55.7%。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

2021-2023年哈尔滨市经济基本状况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	5,351.7	5,490.1	5576.3
人均可支配收入（万元）	4.3	4.4	4.6
2021-2023年哈尔滨市本级财政收支情况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入（亿元）	198.0	131.1	163.2
一般公共预算支出（亿元）	334.7	354.0	323.4
政府性基金收入（亿元）	246.6	45.6	46.0

其中：国有土地出让收入（亿元）	222.6	36.5	33.0
政府性基金支出（亿元）	225.7	64.2	180.3
其中：国有土地出让支出（亿元）	116.2	4.7	9.9

注：2021年-2023年经济数据来源于统计年鉴，2021年-2023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），2026年拟通过调整用途发行专项债券额度700.00万元，原债券期限为10年期，票面利率为3.35%，2030年9月到期。

## 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

中国（黑龙江）自由贸易试验区将全面落实中央关于推动东北全面振兴全方位振兴、建成向北开放重要窗口的要求，着力深化产业结构调整，打造对俄及东北亚区域合作的中心枢纽。

黑龙江拥有 2900 多公里边境线，现有 25 个国家一类口岸，是我国开展对俄合作最重要的沿边省份，黑龙江地处东北亚中心区域，是中国对东北亚地区和俄罗斯开放合作的桥头堡枢纽站，是中蒙俄经济走廊的重要支点，在中国对外开放格局中占有重要地位。

下一步，黑龙江将经过三至五年的改革探索，努力将黑龙江自贸试验区建设成为营商环境优良、贸易投资便利、高端产业集聚、服务体系完善、监管安全高效的高标准高质量自由贸易园区，为实现新时代东北全面振兴、全方位振兴做出更大贡献。

哈尔滨片区重点发展新一代信息技术、新材料、高端装备、生物医药等战略性新兴产业，科技、金融、文化旅游等现代服务业和寒地冰雪经济，重点建设对俄及东北亚全面合作的承载高地和联通国内、辐射欧亚的国家物流枢纽，打造全面振兴全方位振兴的增长极和示范区。

#### （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：新建道路 25 条，道路总长 19058 米，机动车道面积 303,397 平方米；新建 2 座跨渠桥，桥梁总面积 3,930 平方米；新建 DN600-DN2200 雨水管线 24,666 米，DN400-DN500 污水管线 22,440 米，DN300-DN1400 给水管线 22,238 米，消防

水鹤 33 座;新建路灯 1,104 基,50KVA 箱变 25 座, 十千伏外网 12.5 千米, 通信排管 19.06 千米;新建绿化面积 92,802 平方米, 行道树 4,920 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 7 月, 取得了哈尔滨市市政工程设计院有限公司《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, 取得了哈尔滨新区管理委员会行政审批局《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

项目已于 2022 年 4 月开工建设, 计划于 2028 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。本项目拟通过专项债券融资 165,000.00 万元,

其中 2022 年已发行 8,300.00 万元（其中包括已调入 2 笔存量债券资金共计 6,190.00 万元，已调出 1 笔存量债券资金 4,390.00 万元，2022 年已发行专项债券 6,500.00 万元），2023 年已发行专项债券 5,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 3,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 1,200.00 万元，2026 年拟调整用途专项债券金额 700.00 万元，2026 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年拟发行专项债券 50,000.00 万元，2028 年拟发行专项债券 91,800.00 万元。经会计师事务所测算，本项目预计建设期利息 5,427.73 万元（2020 年调整资金用途的专项债券的债券利率为 3.93%，2022 年发行债券利率为 2.93%，2023 年发行债券利率为 2.71%，2024 年发行债券利率为 2.34%，2024 年发行债券利率为 1.69%，2026 年调整资金用途的专项债券的债券利率为 3.35%，2026 年及后续申请发行专项债券的债券利率暂按 3.20% 计算），债券发行费 130.00 万元（2021 年及后续年度的专项债券按债券发行金额的 0.08% 估算），经测算调整后，本项目总投资 212,091.35 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
	小计	建安费	工程其他费用	预备费			

黑龙江省哈尔滨市中国 (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)	206,533.62	104,718.99	91,876.02	9,938.61	5,427.73	130.00	212,091.35
---	------------	------------	-----------	----------	----------	--------	------------

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 212,091.35 万元，项目单位自筹资金 47,091.35 万元，作为项目资本金，占总投资的 22.20%，拟通过发行专项债券融资 165,000.00 万元，其中 2022 年已发行 8,300.00 万元（已调入 2 笔存量债券资金共计 6,190.00 万元，调出 1 笔存量债券资金共计 4,309.00 万元，2022 年已发行专项债券 6,500.00 万元），2023 年已发行专项债金额 5,000.00 万元，2024 年已发行债券额度 3,000.00 万，2025 年已发行专项债券 1,200.00 万元，2026 年拟发行调整债券额度 700.00 万元, 2026 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年拟发行专项债券 50,000.00 万元，2028 年拟发行专项债券 91,800.00 万元，2022 年调整的存量债券资金的债券期限均为 20 年期，2026 年拟调整的存量债券资金的债券期限为 10 年期，2022 年及后续发行债券期限均为 10 年期。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	资本金	专项债券								合计
		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	

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 (松北片区)	47,091.35	165,000.00	8,300.00	5,000.00	3,000.00	1,200.00	5,700.00	50,000.00	91,800.00	212,091.35
---	-----------	------------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	------------

## 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

本项目收入来源包括广告牌收入、土地出让收入和基础设施配套费收入。

#### (1) 广告牌收入

本项目广告牌收入包括大型广告牌收入和灯箱广告收入，运营期第一年经营负荷率暂按 40%，后续每年增长 10% 至 100%并维持。

大型广告牌收入部分，根据项目可行性研究报告,项目区域内拟设立大型广告牌 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，预计本项目债券存续期内（2022 年-2040 年）大型广告牌净收益合计 5,795.12 万元。

灯箱广告牌收入部分，根据《哈尔滨市新建的公交站廊灯箱广告经营权项目招标公告》收费标准，灯箱单块面积约5.25平方米,每块广告净收益为0.8万元-0.98万元。本项目灯箱广告牌每年净收益为0.80万元/个，根据项目可行性研究报告,项目区域内共设立灯箱广告52个，预计本项目债券存续期内（2022年-2040年）灯箱广告牌净收益445.12万元。

综上，债券存续期内广告牌收入为5,795.12万元，其中大型广告牌收入5,350.00万元,灯箱广告牌收入445.12万元。

### （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1,121,465.00平方米，其中，商业用地314,020.00平方米，居住用地807,445.00平方米，分别于2028年-2033年完成出让。拟出让土地的具体范围：北至万宝大道、南至滨水大道、东至规划32路、西至规划214路围合区域。综合考虑土地拟出让时间，土地性质及地理位置等情况，居住用地土地单价暂按2,200元/平方米，商业用地暂按2,400元/平方米计算，经测算，预计土地出让收入合计253,002.70万元。

土地出让情况表

序号	土地面积（平方米）	用地性质	土地单价（元/平方米）	拟出让时间	土地出让收入（万元）
1	89,952	居住用地	2,200	2028年	19,789.44
2	59,973	居住用地	2,200	2028年	13,194.06
3	24,362	居住用地	2,200	2028年	5,359.64

4	89,348	居住用地	2,200	2029 年	19,656.56
5	78,141	居住用地	2,200	2029 年	17,191.02
6	24,186	居住用地	2,200	2029 年	5,320.92
7	139,302	居住用地	2,200	2030 年	30,646.44
8	116,260	居住用地	2,200	2030 年	25,577.20
9	110,012	居住用地	2,200	2030 年	24,202.64
10	36,935	居住用地	2,200	2031 年	8,125.70
11	38,974	居住用地	2,200	2031 年	8,574.28
12	21,131	商业用地	2,400	2031 年	5,071.44
13	43,642	商业用地	2,400	2032 年	10,474.08
14	36,623	商业用地	2,400	2032 年	8,789.52
15	39,624	商业用地	2,400	2032 年	9,509.76
16	20,759	商业用地	2,400	2033 年	4,982.16
17	28,754	商业用地	2,400	2033 年	6,900.96
18	88,992	商业用地	2,400	2033 年	21,358.08
19	34,495	商业用地	2,400	2033 年	8,278.80
合计	1,121,465				253,002.70

#### （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，地块规划居住用地容积率不超过 2.0，商业用地容积率不超过 2.0。本项目商业用地 314,020.00 平方米，居住用地 807,445.00 平方米，按规划容积率计算，按建筑面积每平方米 200 元缴纳城市基础设施配套费。基础设施配套收益为项目土地出让后 1 年后获得，即 2029 年-2034 年预计取得基础设施配套费估算总收入 44,858.60 万元。

#### （5）项目预期收入合计

综上，本项目在债券存续期（2022 年-2040 年）内预期实现的可支配收入 303,656.42 万元，其中广告牌收入 5,795.12 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。

## 项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	广告牌收入		土地出让收入	基础设施配套费收入	合计
	大型广告牌净收益	灯箱广告牌净收益			
2028 年	100.00	8.32	38,343.14	-	38,451.46
2029 年	250.00	20.80	42,168.50	6,971.48	49,410.78
2030 年	300.00	24.96	80,426.28	7,667.00	88,418.24
2031 年	350.00	29.12	21,771.42	14,622.96	36,773.50
2032 年	400.00	33.28	28,773.36	3,881.60	33,088.24
2033 年	450.00	37.44	41,520.00	4,795.56	46,803.00
2034 年	500.00	41.60	-	6,920.00	7,461.60
2035 年	500.00	41.60	-	-	541.60
2036 年	500.00	41.60	-	-	541.60
2037 年	500.00	41.60	-	-	541.60
2038 年	500.00	41.60	-	-	541.60
2039 年	500.00	41.60	-	-	541.60
2040 年	500.00	41.60	-	-	541.60
合计	5,350.00	445.12	253,002.70	44,858.60	303,656.42

### 2、运营成本

本项目运营期的成本和费用主要为日常经营成本。

#### (1) 日常经营成本

本项目日常经营成本按广告牌收入的 20% 计。经测算，债券存续期内运营成本合计为 1,159.02 万元。

综上，预计债券存续期内（2022 年-2040 年）本项目运营成本费用合计 1,159.02 万元，全部为日常经营成本。预期经营成本情况详见下表：

#### 项目运营期支出汇总表

单位：万元

年度	日常经营成本	合计
2028 年	21.66	21.66
2029 年	54.16	54.16
2030 年	64.99	64.99
2031 年	75.82	75.82
2032 年	86.66	86.66
2033 年	97.49	97.49
2034 年	108.32	108.32
2035 年	108.32	108.32
2036 年	108.32	108.32
2037 年	108.32	108.32
2038 年	108.32	108.32
2039 年	108.32	108.32
2040 年	108.32	108.32
合计	1,159.02	1,159.02

## （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，其中 2022 年已发行 8,300.00 万元（已调入 2 笔存量债券资金共计 6,190.00 万元，调出 1 笔存量债券资金共计 4,309.00 万元，2022 年已申请专项债券 6,500.00 万元），2023 年已发行专项债金额 5,000.00 万元，2024 年已发行债券额度 3,000.00 万，2025 年已发行专项债券 1,200.00 万元，2026 年拟发行调整债券额度 700.00 万元，2026 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，2027 年拟发行专项债券 50,000.00 万元，2028 年拟发行专项债券 91,800.00 万元，2022 年调整的存量债券资金的债券期限均为 20 年期，2026 年拟调整的存量债券资金的债券期限为 10 年期，2022 年发行及后续发行债券期限均为 10 年期。

2022 年按实际利率 2.93%测算，2023 年按实际利率 2.71%测算，2024 年按实际利率 2.34%测算，2025 年按实际利率 1.69%测算，2026 年调整资金用途的专项债券的债券利率为 3.35%，2026 年及后续申请发行专项债券的债券利率暂按 3.20%计算，本项目存续期内，预计偿还专项债券利息 52,762.41 万元，到期共计偿还专项债券本息合计 217,762.41 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		8,300.00		8,300.00	338.49	338.49
2023 年	8,300.00	5,000.00		13,300.00	261.19	261.19
2024 年	13,300.00	3,000.00		16,300.00	431.79	431.79
2025 年	16,300.00	1,200.00		17,500.00	477.03	477.03
2026 年	17,500.00	5,700.00		23,200.00	578.9	578.9
2027 年	23,200.00	50,000.00		73,200.00	1,470.62	1,470.62
2028 年	73,200.00	91,800.00		165,000.00	3,739.42	3,739.42
2029 年	165,000.00			165,000.00	5,208.22	5,208.22
2030 年	165,000.00		700.00	164,300.00	5,208.22	5,908.22
2031 年	164,300.00			164,300.00	5,184.77	5,184.77
2032 年	164,300.00		6,500.00	157,800.00	5,089.55	11,589.55
2033 年	157,800.00		5,000.00	152,800.00	4,994.32	9,994.32
2034 年	152,800.00		3,000.00	149,800.00	4,823.72	7,823.72
2035 年	149,800.00		1,200.00	148,600.00	4,778.48	5,978.48
2036 年	148,600.00		5,000.00	143,600.00	4,688.34	9,688.34
2037 年	143,600.00		50,000.00	93,600.00	3,808.34	53,808.34
2038 年	93,600.00		91,800.00	1,800.00	1,539.54	93,339.54
2039 年	1,800.00		-	1,800.00	70.74	70.74
2040 年	1,800.00		1,800.00		70.74	1,870.74
合 计		165,000.00	165,000.00		52,762.41	217,762.41

### (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入和专项收入合计 303,656.42 万元，其中扣除运营成本费用 1,159.02 万元，则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 302,497.40 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 52,762.41 万元，到期共计偿还债券本息合计 217,762.41 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 302,497.40 万元，对应偿还全部融资本息总额 217,762.41 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.39。

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)	303,656.42	1,159.02	302,497.40	165,000.00	217,762.41	1.39

综上所述，黑龙江省哈尔滨市中国（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 1.39，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南京信国会计师事务所（普通合伙）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	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动分析表				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益（万元）	272,247.66	287,372.53	302,497.40	317,622.27	332,747.14
2	债券还本付息额（万元）	217,762.41	217,762.41	217,762.41	217,762.41	217,762.41
3	债券本息覆盖率	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

#### 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性
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

##### (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。

## **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。