

2026 年黑龙江省城乡发展专项债券（一期）

--2026 年黑龙江省政府专项债券（三期）

哈尔滨市第二批同济街

保障房及配套基础设施项目情况

哈尔滨市住房和城乡建设局



二零二六年六月

哈尔滨市财政局



二零二六年六月

一、区域情况

哈尔滨市，别称冰城，黑龙江省辖地级市、省会、副省级市、特大城市、哈长城市群核心城市，国务院批复确定的中国东北地区重要的中心城市和国家重要的制造业基地。截至2023年，哈尔滨市辖9个市辖区、7个县，代管2个县级市，总面积53,076.4平方公里。2022年末，哈尔滨市户籍总人口939.5万人。哈尔滨地处中国东北地区、东北亚中心地带，是中国东北地区北部政治、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国际性综合交通枢纽，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”。哈尔滨是国家历史文化名城，是“一国两朝”即金、清两代王朝发祥地，金朝第一座都城就坐落于阿城，清朝肇祖猛哥帖木儿出生在依兰，金源文化由此遍布东北，发扬全国。哈尔滨是国际著名的冰雪文化和冰雪旅游城市，素有“东方莫斯科”和“东方小巴黎”之称。哈尔滨是全国文明城市、国际湿地城市、东亚文化之都和中国十佳冰雪旅游城市，被联合国授予“音乐之城”称号。2022年，中国奥委会授予哈尔滨“奥运冠军之城”纪念奖杯。

哈尔滨市本级经济、财政数据

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：2021-2023 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

2026 年黑龙江省城乡发展专项债券（一期）--2026 年黑龙江省专项债券（三期）哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目,2026 年拟发行专项债券 4,380.00 万元，债券期限为 3 年期。

三、项目情况

（一）项目名称

哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目

（二）项目单位

项目实施机构：哈尔滨安居建设有限责任公司

项目主管部门：哈尔滨市住房和城乡建设局

（三）项目背景

《国务院关于规划建设保障性住房指导意见》明确，规划建设保障性住房，着力解决工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题。更好发挥政府作用，尽

快补齐保障性住房建设短板，提高保障性住房在住房总供给中的比例，不断满足工薪收入群体的基本住房需求；加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋。消除买不起商品住房的焦虑。放开手脚为美好生活奋斗：推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性、满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期。推动房地产业转型和高质量发展；规划建设保障性住房应按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则、由城市人民政府按划拨方式供地和负责建设配套设施，在此基础上采取市场化方式运作，按保本微利原则配售。

本项目为哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目，项目的建设可解决哈尔滨市工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题，可满足工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑。让更多新市民、青年人等住房困难群体实现“安居梦”，是哈尔滨市提升对青年人才吸引的关键举措。项目的建设有利于推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性、满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期。有助于房地产市场平稳健康发展和民生改善。综上，项目的建设是十分必要的。

（四）项目建设内容及规模

项目规划用地面积 5332.46 平方米。建筑面积 21375.15 平方米。其中：地上建筑面积 18663 平方米，包括住房 180 套，建筑面积 17264 平方米（回迁安置住房 10 套，建筑面积 770 平方米；配售型保障性住房 170 套，建筑面积 16494 平方米）；公建建筑面积 1399 平方米（公共服务设施建筑面积 564.76 平方米，商服建筑面积 714.24 平方米，地下停车场出入口 120 平方米）。地下建筑面积 2712.15 平方米，包括公共服务设施用房建筑面积 238.15 平方米，地下停车库建筑面积 2474 平方米（含人防面积 1493.08 平方米）。主要建设内容包括土建工程、装饰、供热、给水、污水、雨水、消防（含消火栓系统）、通风排烟、电力照明、燃气、弱电、屋面太阳能系统、抗震支架、自行车充电桩、停车场充电桩、变压器、电缆、化粪池、通信配套管线、小区道路、无障碍、绿化、路灯、场地铺装、场区安防、垃圾收储设施、围墙（铁艺）、大门等。

（五）项目审批情况

1、2025 年 6 月，取得了哈尔滨市国际工程咨询有限公司《哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目可行性研究报告》。

2、2025 年 6 月 25 日，取得了哈尔滨市发展和改革委员会《关于哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（哈发改审批〔2025〕45 号）。

（六）项目建设期

本项目建设工期为 29 个月。项目已于 2025 年 8 月开工，预计于 2027 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《哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目》及其批复文件，项目建设投资 14,094.52 万元，其中工程费用为 7,760.89 万元，工程建设其他费用 5,826.99 万元，基本预备费为 506.64 万元。本项目拟发行债券总额度为 4,380.00 万元，拟申请银行贷款额度为 5,000.00 万元。经测算，本项目预计建设期利息 507.90 万元，其中专项债券建设期利息 350.40 万元（建设期共付息 2 次，每年付息一次，按债券利率 4% 估算），银行贷款建设期利息 157.50 万元。债券发行费 3.50 万元（按债券发行金额的 0.08% 测算），经会计师事务所测算调整后，项目总投资 14,605.92 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	工程费用	工程建设其他费用	基本预备费	小计	专项债券建设期利息	银行贷款建设期利息		
哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施	14,094.52	7,760.89	5,826.99	506.64	507.90	350.40	157.50	3.50	14,605.92

项目									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 14,605.92 万元，项目单位自筹资金 5,225.92 万元，占项目总投资的 35.78%。本项目拟发行债券总额度为 4,380.00 万元作为项目资本金。债券期限为 3 年。本项目拟申请银行贷款 5,000.00 万元。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	自有资金	专项债券	银行贷款	合计
哈尔滨市第二批同济街保障房及配套设施项目	5,225.92	4,380.00	5,000.00	14,605.92

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金 4,380.00 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到同同济街保障房及配套设施建设等内容中去。

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

本项目拟采用住宅配售收入、商服销售收入、车位销售收入及回迁房收入作为债券还本付息的资金来源。收入预测明细如下：

(1) 住宅配售收入

本项目可出售住宅建筑面积 16,494.00 平方米，出售单价为 7,300.00 元/平方米。住宅配售总收入为 12,040.62 万元。

(2) 商服销售收入

本项目可出售商服建筑面积 714.24 平方米，出售单价为 20,000.00 元/平方米。商服销售总收入为 1,428.48 万元。

(3) 车位销售收入

可出售车位 54.00 个，出售单价为 10.00 万元/个，车位销售总收入为 540.00 万元。

(4) 回迁房收入

本项目可出售回迁房住宅 10 套，建筑面积 770 平方米，参照住宅单价，并加收 3.60 万元/套及分摊基础设施成本。预计收入为 658.40 万元。

综上，本项目在债券存续期内（2025 年-2028 年）预期实现的可支配收入 14,667.50 万元，其中住宅配售收入 12,040.62 万元，商服销售收入 1,428.48 万元，车位销售收入 540.00 万元，回迁房收入 658.40 万元。

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	住宅配售收入	商服销售收入	车位销售收入	回迁房收入	收入合计
2027 年	6,020.31	714.24	270.00		7,004.55
2028 年	6,020.31	714.24	270.00	658.40	7,662.95
合计	12,040.62	1,428.48	540.00	658.40	14,667.50

2、运营成本

本项目运营成本主要为销售费用。成本预测明细如下：

本项目预计销售费用合计 98.43 万元。其中 2027 年、2028 年分别为 50.00 万元、48.43 万元。

综上，预计债券存续期内（2025 年-2028 年）本项目运营成本费用合计 98.43 万元，为销售费用。

项目运营期支出汇总表

单位：万元

年度	销售费用	成本合计
2027 年	50.00	50.00
2028 年	48.43	48.43
合计	98.43	98.43

（二）项目融资还本付息情况

1、专项债券还本付息清情况

本项目拟发行债券总额度为 4,380.00 万元，债券期限为 3 年。按照 4%利率估算。本项目债券存续期内，预计偿还专项债券利息 525.60 万元，到期共计偿还债券本息 4,905.60 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
2025 年		4,380.00		4,380.00		
2026 年	4,380.00			4,380.00	175.20	175.20
2027 年	4,380.00			4,380.00	175.20	175.20

2028年	4,380.00		4,380.00		175.20	4,555.20
总计		4,380.00	4,380.00		525.60	4,905.60

2、银行贷款还本付息情况

本项目 2026 年拟申请银行贷款金额 5,000.00 万元。贷款利率参考省内同类型贷款利率，暂取贷款利率 2.70%进行测试，在贷款存续期内按月支付利息，每年等额还本。明细如下表：

项目贷款还本付息情况

单位：万元

年度	期初贷款 余额	本期新增 贷款	本期偿还 本金	期末贷款 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2026年		5,000.00		5,000.00	45.00	45.00
2027年	5,000.00		2,500.00	2,500.00	112.50	2,612.50
2028年	2,500.00		2,500.00		45.00	2,545.00
总计		5,000.00	5,000.00		202.50	5,202.50

（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专项收入为 14,667.50 万元，其中扣除运营成本费用 98.43 万元，则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 14,569.07 万元。本项目拟通过专项债券融资总规模为 4,380.00 万元，预计偿还债券利息 525.60 万元，到期共计偿还债券本息合计 4,905.60 万元；本项目拟通过银行贷款融资总规模为 5,000.00 万元，预计偿

还贷款利息 202.50 万元，到期共计偿还贷款本息合计 5,202.50 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 14,569.07 万元，对应偿还全部融资本息合计 10,108.10 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.44 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	本项目债券计划发行额	预计债券融资本息	预计贷款融资本息	项目净收益对融资成本覆盖倍数
哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目	14,667.50	98.43	14,569.07	4,380.00	4,905.60	5,202.50	1.44

综上所述，哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目预计经营活动产生的净现金流对全部融资成本覆盖倍数为 1.44 倍。项目经营活动产生的净现金流可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过北京隆盛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广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	敏感性变动比例				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益	13,112.16	13,840.62	14,569.07	15,297.52	16,025.98
2	还本付息额	10,108.10	10,108.10	10,108.10	10,108.10	10,108.10
2.1	债券本息合计	4,905.60	4,905.60	4,905.60	4,905.60	4,905.60
2.2	贷款本息合计	5,202.50	5,202.50	5,202.50	5,202.50	5,202.50
3	债券本息覆盖率	1.30	1.37	1.44	1.51	1.59

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

建设保障性住房是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的有效途径，保障性住房的建设是为满足居民安全需要和基

本生活需求的重要任务，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，有利于舒缓群众困难，缓解大城市住房矛盾，促进社会和谐稳定与宏观经济持续向好。保障性住房的建设不仅能够促进国家与黑龙江省保障性住房工作的整体推进，为保障性住房的建设奠定良好的基础，更能够带动相关企业与资金投入保障性住房的建设，同时带动建材、水电管线、社区服务等产业的发展，推动产业与区域经济发展。

（二）社会效益分析

保障性住房的实施能够解决中低收入家庭的住房困难。为中低收入家庭打造高品质生活空间，营造宜居生活环境，为居民提供更加完善的公共服务，满足人民对于住房的需求，增进民生福祉。

保障性住房的实施有助于缩小社会贫富差距，促进社会公平。通过为中低收入家庭提供住房保障，一定程度上缓解了因住房问题引发的社会矛盾，维护了社会和谐稳定。

保障性住房的实施有助于引导房地产市场健康发展。通过提供保障性住房，增加了市场的供给，对稳定房价起到了积极作用。同时，保障性住房的建设也有助于推动房地产市场的结构调整，促进房地产市场的平稳健康发展。

保障性住房的实施有助于提升城市的整体形象。通过建设规模适宜、功能完善的保障性住房，促进社区基层治理能力的提升，优化调整城市结构、完善城市功能、激发城市活力，让城市生活更加美好，社会更加和谐稳定。

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

该项目的主管部门是哈尔滨市住房和城乡建设局。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、形成实物工作量等内容。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。