



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）
哈尔滨安居建设有限责任公司
哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目
收益与融资专项评价报告
隆盛咨字【2026】第 106 号

北京隆盛会计师事务所有限责任公司

地址：北京市海淀区四季青行集寺路 102 号 E 栋

电话：010—88197090

Email: Bjls_20080815@126.com

声 明

一、本收益与融资专项评价报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的收益与融资专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。



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）
哈尔滨安居建设有限责任公司
哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目
收益与融资专项评价报告

隆盛咨字【2026】第 106 号

哈尔滨安居建设有限责任公司：

我们接受委托，对哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目的资金收益与融资需求平衡提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：

1. 分析本项发债评价要素；
2. 项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；
3. 从现金角度对项目进行总体评价。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求哈尔滨安居建设有限责任公司提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。申请人和项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是

在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、项目概述

（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）项目实施主体和主管部门

项目实施主体：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）项目建设背景

《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。

（四）项目可行性

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。

（五）项目概况

1. 项目位置及规模

哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目建设地点位于南岗区同济街与规划路交口东南角，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。

2. 项目总投资估算及建设工期

哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目总投资估算 14,605.92 万元, 本项目建设期 29 个月, 2025 年 8 月—2027 年 12 月。

二、评价分析

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”), 提出在法定专项债务限额内, 各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券, 着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求, 分类发行专项债券建设的项目, 应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入, 且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。纳入试点的地方政府为推进保障性房改造发行, 以项目对应并纳入政府性基金预算管理的保障房、车位、商铺收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。实现项目收益与融资自求平衡。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预[2017]89号及财预[2018]28号文件的要求，地方政府发行保障房专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

三、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项目 | 14,094.52 | 7,760.89 | 5,826.99 | 506.64 | 507.90 | 350.40 | 157.50 | 3.50 | 14,605.92 |



（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金额为 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基础设施项目 | 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，投入到哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目等内容中去。

四、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、商服销售收入及车位销售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 16494.00 平方米，出售单价为 7,300.00 元/平方米。住宅配售总收入为 12040.62 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 20000 元/平方米。商服销售总收入为 1428.48 万元。

（3）车位销售收入

可出售车位 54 个，出售单价为 10.00 万元/个，车位销售总收入为 540 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建设项目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。

（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 |

五、风险分析

考虑到项目经营活动产生的净现金流是本次所发行债券还本付息的基础，经营活动产生的净现金流的变动会直接影响到债券

本息的偿还。哈尔滨安居建设有限责任公司提供的《项目收益及现金流入评价说明》中，哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目可出售房屋销售收入的预测主要依据哈尔滨安居建设有限责任公司项目周边土地使用权出让价格及商服、住宅的销售价格。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，本项目本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计哈尔滨市第二批同济街保障房及配套基础设施项目可出售房屋销售收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

六、综合评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以可出售房屋销售收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于做好地方政府

专项债券发行及项目配套融资工作的通知》指出，对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括房屋销售收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。本项目的资金筹措来源包含专项债券及银行贷款。

依据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定：“组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的收入及时足额缴入国库，纳入政府基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付”。

本项目专项债收入按照实际到位的专项债券和贷款比例，进行分账管理。本项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的收入及时足额缴入国库，纳入政府基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。



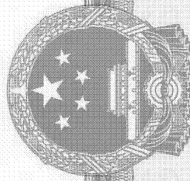
综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供项目拟发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京隆盛会计师事务所有限责任公司

二〇二六年六月四日





统一社会信用代码
91110108678751991T

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

(副本) (1-1)

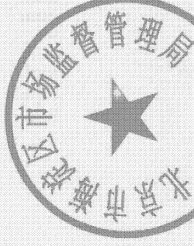
名称 北京隆盛会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 黄志强
经营范围

注册资本 300万元

成立日期 2008年08月15日

住所 北京市海淀区田村路西口畅黄园圣华里4号楼北京
丽时假日酒店6层6012号

一般项目：财政投资项目预算绩效评价服务；税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；社会经济咨询；市场调查（不含涉外调查）；政府采购代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2025年10月25日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制