
盐城市建湖县 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.08.06

目录

一、	区域经济	3
二、	地方财政	4
三、	城投平台	4
1.	城投平台概况	4
2.	存量有息负债分类情况	5
2.1	发债主体	5
2.2	非发债主体	5
3.	债务水平分析	6
四、	房市与土地出让	6
五、	总结	7

城投平台管理

一、 区域经济

建湖县,位于江苏省苏中里下河腹部,隶属盐城市。地理位置北纬 33° 16' ~33° 41', 东经 119° 33' ~120° 05'。全县总面积 1154 平方千米,其中,陆地面积 906 平方千米,占 78.1%,水域面积 254 平方千米,占 21.9%。

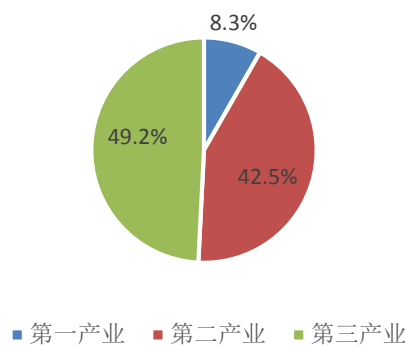
1941 年 9 月,盐城县划县分治,北部划出成立建阳县,因与福建省建阳县同名,于 1951 年 7 月改称建湖县,其中“建湖”之名由县境内建阳、湖垛(今近湖)两镇的首字合称而成。

建湖地处黄海之滨,背倚苏北平原,素有“水乡明珠”之美称。建湖是全国县域经济基本竞争力百强县(市),同时也是全国文明县城。建湖县地处江苏中北部里下河地区腹部,是著名的杂技之乡、淮剧之乡。新长铁路、盐徐高速公路、建阜高速公路从境内通过。面积 1160 平方公里,其中,耕地面积 6.07 万公顷、水面 2.67 万公顷。人口 80.06 万人(2016 年,户籍人口)。

经济发展更加稳健。预计全年完成地区生产总值 565 亿元,增长 5.5%;一般公共预算收入 30.16 亿元,增长 6.5%;固定资产投资增长 8%,其中工业投资增长 8.6%;社会消费品零售总额增长 9%;进出口总额增长 1.7%;规上工业增加值增长 0.8%。

结构调整更加趋优。一二三产比为 8.3:42.5:49.2。三大主导产业布局初步形成,高新技术产业产值占规上工业产值比重达 37%,万人发明专利拥有量达 6.4 件。绿色优质农产品占比达 70%,拥有“建湖大米”“九龙口大闸蟹”两大农产品区域公用品牌。实现服务业增加值 278 亿元,增长 7.8%,服务业占 GDP 比重位居全市各县(市)第一。

2019年建湖县地区生产总值构成



序号	地区	GDP (亿元)	GDP 增速 (%)	一般公共预算收入 (亿元)
1	盐城市	5,702.26	5.1%	383.00
2	东台市	940.00	5.0%	52.00
3	大丰区	654.88	5.1%	51.01
4	盐都区	582.00	6.5%	36.57
5	建湖县	565.00	5.5%	30.16
6	射阳县	563.87	6.6%	28.60
7	阜宁县	555.06	4.6%	27.70
8	亭湖区	531.73	5.6%	37.13

9	滨海县	492.33	4.1%	23.20
10	响水县	385.78	4.3%	22.00

二、 地方财政

项目	GDP	GDP 增速	一般公共 预算收入	税收收入	转移性 收入	政府性 基金收入	土地出让 收入	一般公共 预算支出
2019	565.00	5.5%	30.16	22.79	31.31	44.38	43.66	93.83
2018	561.68	5.6%	28.32	22.67	30.60	28.43	26.34	87.34
2017	523.10	7.5%	26.32	18.55	31.14	24.48	23.47	74.44
2016	466.13	8.7%	35.01	27.30	28.06	5.98	5.52	73.22

建湖县，位于江苏省苏中里下河腹部，是著名的杂技之乡、淮剧之乡，隶属盐城市。2019年10月8日，被评为2019年度全国综合实力百强县市。2019年10月，被评为2019年度全国绿色发展百强县市。

2019年建湖县完成地区生产总值565.00亿元，区域内同级别排名第4。同年全区完成一般公共预算收入30.16亿元，其中税收收入22.79亿元，占比75.56%；转移性收入为31.31亿元；政府性基金收入完成44.38亿元，其中土地出让收入43.66亿元，占比98.38%。整体而言建湖县地方政府财政收入能力良好，收入来源倾向于转移性收入与土地出让收入，财政收支平衡性较弱。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	111.96	105.85	32.14%	19.82%	105.77%
2018	101.44	87.35	32.43%	18.06%	116.13%
2017	86.96	81.94	35.36%	16.62%	106.13%
2016	75.99	69.05	47.81%	16.30%	110.05%

2019年末建湖县地方政府债务余额为111.96亿元，近几年地方政府公开债务呈稳定增长趋势，负债率不断升高，表明公开债务规模的扩大较经济增速更快；同期建湖县综合财力核算为105.85亿元，债务率为105.77%呈上升趋势，主要为增长财力较债务规模缓慢。建湖县地方政府财政收入能力整体良好，综合财力较强，但财政收支平衡差，公开债务规模高，债务负担较重，财政资金紧张。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

序号	单位名称	性质	注册资本	评级	总资产	有息负债	备注
1	建湖县城市建设投资有限公司	调出类	25.00	AA	332.52	168.41	2019年报
2	建湖县开发区建设投资有限公司	调出类	20.00	AA	172.70	93.75	2019年报
3	建湖县新农村建设投资有限公司	名单外	20.00		61.15	29.35	2018年3季报
4	建湖县国投东部建设投资有限公司	名单外	13.30		51.80	32.31	2018年中报

5	建湖县高新投资发展有限公司	名单外	12.00				
6	建湖县旅游发展有限公司	名单外	11.00				
7	建湖县城市资产经营公司	名单内	3.50				
	建湖县交通建设发展有限公司		7.00				
	建湖县交通投资有限公司	名单内	5.30				
	建湖县惠农新农村建设发展有限公司		3.60				
	建湖县水利建设发展有限公司		1.00				
	建湖县龙华园林绿化工程有限公司		1.00				
	建湖县城南建设投资有限公司		1.00				

2. 存量有息负债分类情况

2.1 发债主体

公司名称	银行借款		债券融资		信托借款		租赁与其他	合计
	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
建湖城投	77.93	46.27%	61.65	36.61%	22.00	13.06%	6.83	168.41
建湖开投	68.18	72.73%	11.61	12.38%	7.50	8.00%	6.46	93.75
合计	146.11	55.73%	73.26	27.94%	29.50	11.25%	13.29	262.16

已知的两家发债平台分别为建湖县第一、第二大城投平台，两家公司均在近两年期间发生股东变更，现直属于建湖县人民政府控股。两家平台有息负债合计为 262.16 亿元，加上政府公开债与建湖县综合财力的比值（2 主要平台公司有息负债+政府公开债）/综合财力=3.53。

建湖城投有息负债中，银行借款与债券融资是其主要有息负债来源，两者合计占比达 82.88%，存量信托借款共计 22 亿元占 13.06%；建湖开投主要有息负债为银行借款，银行借款单项金额达 68.18 占比 72.23%。两家城投平台自 2018 年起始均发生了较明显的有息负债结构变化，信托借款占比有所降低，统计期末有息负债结构得到一定程度的优化，但两家平台短期债务仍占比较高，短期偿债压力偏大。

以下是建湖城投与建湖开投短期（1 年内到期）有息负债构成：

公司名称	银行借款	债券融资	信托借款	租赁与其他	合计	占有息负债
建湖城投	34.13	19.88	5.00	5.28	64.29	38.17%
建湖开投	36.14	7.75	4.50	6.06	54.45	58.08%
合计	70.27	27.63	9.50	11.34	118.74	45.29%

2.2 非发债主体

建湖县由政府部门直接控制的非发债城投平台一共 5 家，其中仅建湖县国投东部建设投资有限公司能查询到 2018 年中的财务报表及债务统计数据。以下通过“国元信托-建湖上冈集合资金信托计划”相关资料，分析建湖东投债务情况。

截止 2018 年 6 月，建湖县国投东部建设投资有限公司总资产为 51.80 亿元，为建湖县第四大城投平台。截止 2018 年 7 月 20 日，公司当期存量有息负债合计为 29.41 亿元，其中信托借款 25.42 亿元占比 86.43%、租赁融资 3.70

亿元、银行借款仅 0.29 亿元。

项目	2018 (7~)	2019	2020	2021	2022	合计
银行借款	0.00	0.29	-	-	-	0.29
信托借款	3.70	19.22	-	2.50	-	25.42
租赁融资	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	3.70
合计	4.44	20.25	0.74	3.24	0.74	29.41

3. 债务水平分析

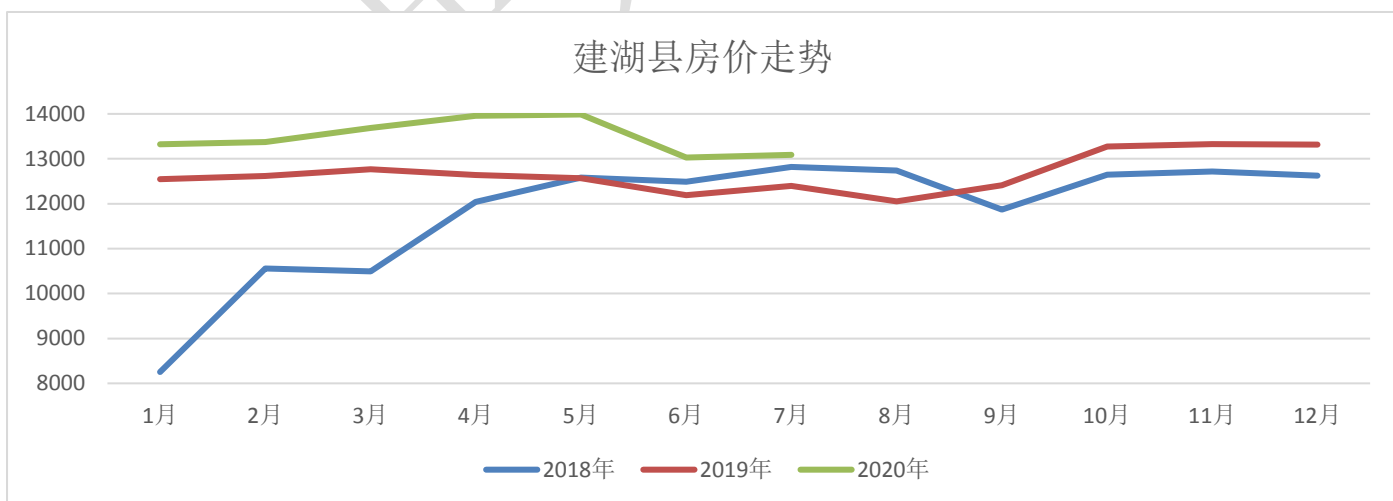
建湖地区县级城投平台共 7 家，其中发债主体 2 家，已知公司财报数据平台为 4 家，报表披露时期存在差异。其中建湖城投与建湖开投属建湖地区主要城投平台，有息负债合计 262.16 亿元。此外建湖农投与建湖东投披露数据在不同时期的有息负债合计值为 61.66 亿元，以此口径核算债务率(四家平台有息负债+政府公开债)/综合财力=4.12

显然建湖县地区城投平台有息负债总量高于此口径下核算规模，以 20 亿有息负债为口径估算剩下 3 家平台有息负债规模，则建湖县宽口径政府债务率为 4.68，处于较高水平。

建湖县城投平台有息负债质量处于不断改善的过程中，自 2018 年来两家主要平台建湖城投与建湖开投非标融资占比有所下降，但两家公司仍面临较大的短期偿债压力，短期债务负担仍较为沉重。几家非发债主体融资渠道较少，以往主要有息负债根据建湖东投披露信息判断应以信托借款为主，债务质量较差。

整体而言，建湖县目前整体隐性债务负担沉重，短期偿债压力仍处于高峰，债务质量及结构仍有待进一步改善。

四、 房市与土地出让



建湖县近几年房价于 2018 年变化最明显，2019 年以来长期处于横盘状态，相较苏北其他区县级地区而言建湖县房屋交易市场价格处于较高水平。

根据中国土地市场网公开资料查询，2020 年初截至本报告出具日，建湖县土地一级市场共发生交易 45 项，现摘录其中金额超过 5000 万交易事项如下：

序号	竞得单位	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (/亩)
1	建湖县城市建设投资有限公司	6.43	14,050	145.70
2	建湖县城市建设投资有限公司	8.64	39,100	301.64
3	建湖县城市建设投资有限公司	8.04	36,100	299.52
4	建湖县城市建设投资有限公司	8.67	39,000	299.95
5	建湖县高新投资发展有限公司	4.36	18,300	279.80
6	建湖县新农村建设投资有限公司	3.86	10,900	188.43
7	建湖县新农村建设投资有限公司	7.22	9,000	83.09
8	建湖县旅游发展有限公司	5.97	26,850	299.89
9	建湖县开发区建设投资有限公司	6.82	15,010	146.69
合计		60.00	208,310	231.45

摘录交易事项共 9 笔记录，合计发生金额为 20.83 亿元，均发生于仅 8、9 两项交易发生于下半年的 7 月，整体而言本年度建湖县地方政府土地出让收入预期将略低于上年。另土地出让竞得单位主要为当地平台公司，表明当地财政深度捆绑房价，吸收民间资本的能力较弱，可持续性同样较差。

五、 总结

建湖县，位于江苏省苏中里下河腹部，是著名的杂技之乡、淮剧之乡，隶属盐城市。2019 年 10 月 8 日，被评为 2019 年度全国综合实力百强县市。2019 年 10 月，被评为 2019 年度全国绿色发展百强县市。建湖县地方政府财政收入能力良好，收入来源倾向于转移性收入与土地出让收入，财政收支平衡性较弱，且土地出让收入可持续性较差，存在较高不稳定性。另建湖县政府公开债务规模高，债务负担较重，财政资金紧张。

建湖县地区城投平台数量较多，城投平台有息负债规模庞大，随债务结构持续改善，但目前而言地区平台整体状况仍处于偿债压力高峰。整体而言，建湖县目前整体隐性债务负担沉重，短期偿债压力仍处于高峰，债务质量及结构仍有待进一步改善。