
山东省高密市 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.08.21

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.	存量城投债券	5
3.	债务水平分析	5
四、	房市与土地出让	6
五、	总结	7



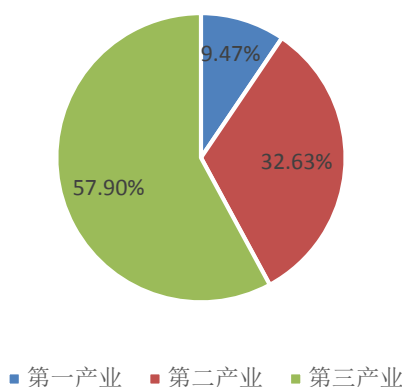
一、 区域经济

高密市，隶属于山东省潍坊市，地处山东半岛东部胶东地区，胶莱平原腹地，东与青岛市接壤。总面积 1526 平方千米，高密市辖 3 个街道、7 个镇。2019 年末，全市总户数为 331755 户，户籍总人口为 898277 人。其中：男性 448301 人，女性 449976 人。全市年人口出生率为 9.51%，死亡率为 4.89%，人口自然增长率为 4.62%。2019 年全国营商环境百强县。2019 年中国县级市全面小康指数前 100 名。2019 年入选中国百强县。

2019 年全市生产总值（GDP）500.05 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.8%。其中：第一产业增加值 47.36 亿元，下降 0.9%；第二产业增加值 163.17 亿元，下降 6.2%；第三产业增加值 289.52 亿元，增长 6.0%。三次产业占比由 2018 年的 9.56:35.00:55.44 调整为 9.47:32.63:57.90。第三产业比重持续上升，比 2018 年提高 2.46 个百分点。按可比口径计算，三产拉动 GDP 增长 3.24 个百分点。

2019 年，全市完成一般公共预算收入 50 亿元，扣除减税降费等因素，同口径增长 9.6%。完成税收收入 38.5 亿元，占一般公共预算收入的比重为 76.9%。民生支出 44.5 亿元，占财政支出比重达到 82.6%。

2019年高密市地区生产总值构成



序号	地区	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	政府债务余额	负债率
1	潍坊市	5,688.50	3.70%	571.06	1,263.95	22.22%
2	寿光市	768.10	3.70%	94.41	131.54	17.13%
3	诸城市	636.75	4.60%	65.31	146.94	23.08%
4	青州市	549.30	5.40%	48.88	75.14	13.68%
5	高密市	500.05	0.80%	50.01	52.79	10.56%
6	寒亭区	499.15	3.37%	21.72	57.72	11.56%
7	昌邑市	444.06	1.40%	32.09	66.36	14.94%
8	安丘市	319.14	1.50%	25.48	63.50	19.90%
9	昌乐县	315.60	3.50%	25.54	43.73	13.86%
10	临朐县	308.04	5.80%	20.01	70.83	22.99%
11	奎文区	285.19	6.40%	24.07	24.85	8.71%
12	坊子区	171.51	6.30%	15.65	39.19	22.85%
13	潍城区			21.20	24.51	

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	500.05	0.8%	50.01	38.50	16.76	41.93	40.44	53.88
2018	673.80	6.6%	50.60	43.71	15.41	20.25	18.49	55.44
2017	643.22	5.6%	49.14	40.39	13.60	12.05	11.32	52.09
2016	623.18	8.2%	48.05	38.35	-	13.40	-	51.88

高密，行政隶属于山东省潍坊市，2019年入选中国百强县。2019年高密市完成地区生产总值500.05亿元，当期经济发展趋缓。同年全市完成一般公共预算收入50.01亿元，其中税收收入38.50亿元，占比76.98%；转移性收入为16.76亿元；政府性基金收入完成41.93亿元，其中土地出让收入40.44亿元，占比96.45%。高密市地方政府财政收入能力增长缓慢且当期收入质量有所下滑，财政收支平衡性较强，收入结构整体良好。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	52.79	108.70	92.82%	10.56%	48.56%
2018	46.90	86.26	91.27%	6.96%	54.37%
2017	37.99	74.79	94.34%	5.91%	50.80%
2016	39.20		92.62%	6.29%	

2019年末高密市地方政府债务余额为52.79亿元，债务总量有所增长，当期负债率为10.56%，公开债处于较低水平；同期高密市综合财力核算为108.70元，债务率为48.56%，就高密市政府综合财力及公开债务规模而言，债务率处于低水平且较上年明显下降，表明高密市政府公开债务压力较小。

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	短期债务
1	高密华荣实业发展有限公司	名单外	20.00		468.67	208.39	65.84
	高密市国有资产管理有限公司	名单外	8.00	AA	434.59	179.25	59.13
	高密市城市建设投资集团有限公司	调出类	2.20	AA	254.06	73.43	18.63
2	高密市国有资产经营投资有限公司	名单内	7.80	AA	229.84	39.34	18.08
3	高密市凤城新农村建设投资有限公司	名单外	5.50		75.90	33.20	9.57
4	高密市远大建设有限公司	名单内	1.20				
5	高密市红高粱集团有限公司	名单外	7.38				
6	高密市远大金科发展集团有限公司	名单外	6.00				
7	高密世邦投资发展有限公司	名单外	5.00				
8	高密市禹顺建设投资有限公司	名单外	3.00				
9	高密市朝阳城市建设发展有限公司	名单外	1.20				
10	高密市水务发展集团有限公司	名单外	1.00				

11	高密市高建投资建设有限公司	名单外	1.00			
12	高密市佳和投资建设有限公司	名单外	1.00			
13	高密市高建实业发展有限公司	名单外	1.00			
14	高密市华创城市开发建设有限公司	名单外	1.00			

2. 存量城投债券

城投平台	债券名称	债券余额	利率	发行日	年限
高密华荣实业发展有限公司	20 花荣 01	9.00	6.50%	2020/4/29	2+2+1Y
	20 花荣 02	6.00	6.50%	2020/7/17	2+2+1Y
高密市国有资产管理有限公司	17 高密 01	3.00	6.50%	2017/3/23	2+2+1Y
	17 高密 02	4.70	6.80%	2017/4/27	2+2+1Y
	19 高密债	2.90	7.00%	2019/12/20	3+2Y
	20 高密债	5.20	6.50%	2020/3/11	2+2+1Y
	20 高密债 02	10.70	6.50%	2020/5/27	2+2+1Y
高密市城市建设投资集团有限公司	17 高建投	5.00	5.95%	2017/9/18	7Y
	19 高密 01	8.00	6.70%	2019/9/26	3+2Y
	20 高密 01	7.00	6.90%	2020/7/30	2+2+1Y
高密市国有资产经营投资有限公司	PR 高密债	9.00	4.69%	2016/1/26	7Y
合计		70.50			

截止报告出具日 2020 年 8 月 21 日，高密市存量城投债券一共为 11 只，合计金额 70.50 亿元，利率均在 7% 以内，由四家主要平台发行，其中高密城投为高密国资管理子公司，高密国资管理为花荣实业子公司。

存量 11 只债券中仅有高密市国有资产经营投资有限公司发行的“PR 高密债”为银行间流通的普通企业债，其他均为交易所流通的私募债。

存量 11 只债券中有 5 只为 2020 年期间发行的债项，均为华荣实业与其子公司发行，合计金额 37.90 亿元，占总量的 53.76%，对比以往几家公司财务报表而言，高密市地区城投债券规模迅速扩大，应属通过发行债券置换存量到期债务的活动，占华荣实业合并报表短期债务的 57.56%。

高密市城投平台在近几年期间应面临较大的短期偿债压力，就以上情况而言几家主要城投平台债务置换进展良好，而根据华荣实业与高密国资报表情况，两家公司长期存在较多对外拆借款项，且 2019 年期间其他应收款有所增多、其他应付款大幅减少，表明地区主要城投平台与较弱平台间由于融资能力的不同出现了明显分化。

3. 债务水平分析

高密地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 14 家，除高密市华创城市开发建设有限公司由高密市财政局控股以外，其他 13 家公司均由高密市国有资本运营中心控股。高密市地区城投平台数量较多。

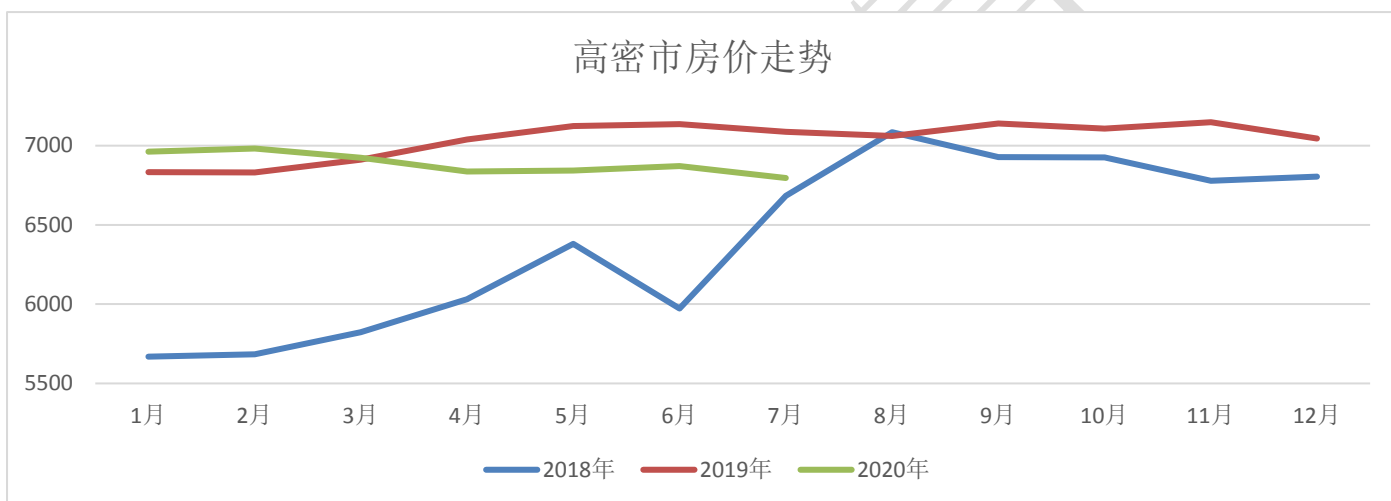
14 家城投平台中有 2 家为名单内平台公司、1 家为调出类平台，发债主体为 2 家（华荣实业未知主体评级）属高密市主要平台公司，此外两家发债主体为华荣实业子公司。华荣实业为高密市国有资本运营中心 2017 年出资成

立的平台公司，成立后将高密市国有资产管理有限公司股权划入，高密市城市建设投资集团有限公司系二级子公司。

已知财报数据的 3 家平台公司，截止 2019 年末有息负债合计为 280.93 亿元，以此为口径核算高密市债务率为 3.07；余下 11 家城投公司由于市场融资活动较少而未对外公布财务报表，根据华荣实业、高密国资对区域存在大量拆借等情况判断这些平台公司有息负债规模较小，以 10 亿元为均值核算。则高密市宽口径政府债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=4.08。高密市地区城投平台隐性债务水平偏高。

四、 房市与土地出让

全市完成固定资产投资总额 193.9 亿元。一、二、三产业分别完成投资额 4.6 亿元、56.4 亿元和 132.9 亿元。三次产业投资比重由 2018 年的 2.71:61.52:35.77 调整为 2.39:29.08:68.53。全市房地产开发完成投资 53.8 亿元。商品房施工面积 553.5 万平方米，商品房销售面积 56.8 万平方米，销售额 38.0 亿元。



高密市位于潍坊市东南部，与青岛胶州市接壤。区域房价于 2018 年涨幅较大，2019 年、2020 年基本处于横盘状态，历史最高均价位为 2019 年 11 月的 7148 元/m²，整体近两年价位处于 7000 元/m² 附近，房价水平整体良好。

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，高密市土地一级市场共发生交易 52 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	高密市红高粱集团有限公司	5.65	15,035	177.31
2	高密市冠祥置业开发有限公司	2.48	5,066	136.12
3	高密市冠祥置业开发有限公司	6.26	12,728	135.58
4	高密市红高粱集团有限公司	6.99	16,358	155.96
5	高密市颐乐建设发展有限公司	3.48	19,429	371.97
6	济青高速铁路有限公司	86.05	28,604	22.16
7	潍坊骏鑫房地产开发有限公司	4.44	6,657	100.00
8	潍坊骏鑫房地产开发有限公司	4.76	14,980	210.01
9	潍坊骏鑫房地产开发有限公司	5.04	15,877	210.00
10	高密市远大投资建设发展有限公司	2.44	12,522	341.70

11	高密今海岸置业有限公司	3.38	8,631	170.00
12	高密市城市建设投资集团有限公司	3.74	16,201	288.96
13	高密市城市建设投资集团有限公司	5.66	24,344	286.94
14	高密市城市建设投资集团有限公司	5.65	23,786	280.70
15	高密舜城置业有限公司	3.68	8,117	146.98
合计		149.71	228,335	101.68

摘录交易事项共 15 笔记录，合计发生金额为 22.83 亿元，仅第 15 项发生于 2020 年下半年 7 月。主要为当地房企与城投平台竞得的城镇住宅用地，预期本年高密市土地出让收入将于上年持平，高密市政府土地出让收入保持稳定状态。

五、 总结

高密市，隶属于山东省潍坊市，地处山东半岛东部胶东地区，胶莱平原腹地，东与青岛市接壤。2019 年入选中国百强县。2019 年高密市完成地区生产总值 500.05 亿元，经济发展趋缓。高密市地方政府财政收入能力增长缓慢且当期收入质量有所下滑，财政收支平衡性较强，收入结构整体良好。2019 年末高密市地方政府公开债务规模处于较低水平；综合财力较强且展望稳定，债务率处于低水平且较上年明显下降，表明高密市政府公开债务压力较小。

高密地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 14 家，城投平台数量较多。根据已有几家主要平台的财务报表数据，结合当地实际情况估测高密市宽口径政府债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=4.08，高密市地区隐性债务水平偏高。

根据 2019 年末年报披露情况，高密地区城投平台面临短期债务扩大的偿债压力，主要平台与较弱平台间出现了明显的分化。几家具备发债资格的主要平台于 2020 年间大量发行债券置换到期存量债务，偿债压力得到有效缓解。而随着债务集中到期几家主要平台对其他平台的拆借能力将有所下降，以高密市凤城新农村建设投资有限公司为代表的较弱平台公司资金压力更为突出。

高密市位于潍坊市东南部，与青岛胶州市接壤。区域房价于 2018 年涨幅较大，2019 年、2020 年基本处于横盘状态，近两年价位处于 7000 元/m²附近，房价水平整体良好。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，高密市土地一级市场共发生交易 52 项，其中金额超过 5000 万元交易事项共 15 笔，合计发生金额为 22.83 亿元，主要为当地房企与城投平台竞得的城镇住宅用地，预期本年高密市土地出让收入将于上年持平，高密市政府土地出让收入保持稳定状态，政府综合财力展望稳定。