
徐州市新沂市 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.08.28

目录

一、	区域经济	3
二、	地方财政	4
三、	城投平台	5
1.	城投平台概况	5
2.	存量城投债券	5
3.	债务水平分析	6
四、	房市与土地出让	7
五、	总结	8



一、 区域经济

新沂，简称“新”，古称钟吾，地处华北平原南端，江苏省北部，苏、鲁两省交界处，徐州市下辖。北接山东郯城，南隔沂河、骆马湖与宿迁市相望，西和邳州市相邻，东与东海、沭阳毗连，是江苏的正“北大门”，1952年以境内新开辟的新沂河得名，1990年2月撤县建市。2019年末全市户籍人口112.32万人。

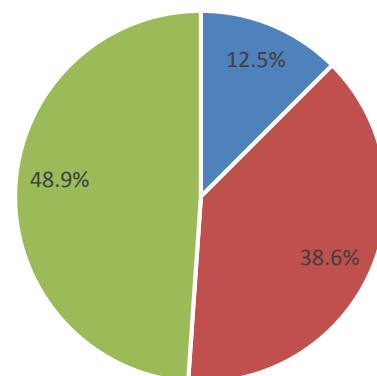
2019年，新沂位居全国综合实力百强县市第58位、经济竞争力百强第63位、全国投资潜力百强县市第69位、全国绿色发展百强县市第48位、全国科技创新百强县市第71位、全国新型城镇化质量百强县市第53位、全国营商环境百强县第69位。

综合实力稳步提升。初步核算，2019年，全市实现地区生产总值686.40亿元，按可比价计算，同比增长6.0%。

产业结构加快调整。全市三次产业结构12.5:38.6:48.9。三产占比稳步提升，全市服务业增加值占GDP比重达48.9%，占比在徐州五县（市）二区中最高。其中，金融业、营利性服务业等现代服务业增加值分别增长10.9%和13.3%。工业结构调优调新，全年新增规模以上工业企业66家，高新技术产业产值同比增长6.2%，占规模以上工业比重达25.2%。

工业发展明显加快。2019年，全市实现工业应税销售收入366.90亿元，同比增长27.5%，较去年提高21.6个百分点。全市规模以上工业总产值、工业增加值分别增长12.3%和10.4%，较去年分别提高21.2和19.0个百分点；全市工业用电量26.19亿千瓦时，同比增长10.1%，较去年提高17.0个百分点。分行业看，黑色金属冶炼和压延加工业、非金属矿物制品业、化工行业、农副食品加工业、纺织业和化学纤维制造业等六大行业产值比重较大，增速分别为47.7%、16.3%、2.1%、-1.1%和10.8和17.1%；六大支柱行业共有127家企业，占全部规上企业的51.0%，占规模以上总产值的81.1%。其中黑色金属冶炼和压延加工业占总产值比重为29.8%，贡献率为88.1%，拉动全市增速10.1个百分点。

2019年新沂市地区生产总值构成



■ 第一产业 ■ 第二产业 ■ 第三产业

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	徐州市	7,151.35	6.0%	468.32	937.71	13.11%
2	铜山区	1,184.30	7.6%	51.78	80.04	6.76%
3	邳州市	959.70	5.3%	42.87	111.25	11.59%
4	沛县	777.96	6.0%	45.00	86.98	11.18%
5	新沂市	686.40	6.0%	35.55	72.99	10.63%
6	泉山区	669.00	7.0%	38.85	4.20	0.63%
7	睢宁县	(577.30)	(4.4%)	38.04	107.30	(18.59)
8	丰县	468.23	4.2%	28.43	96.26	20.56%
9	云龙区	348.00	7.0%	27.13	2.00	0.57%
10	贾汪区	(323.75)	(8.8%)	22.20	31.80	(9.82%)
11	鼓楼区	278.00	6.0%	18.84	1.00	0.36%

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	686.40	6.0%	35.55	29.04	43.27	31.13	28.69	90.20
2018	653.32	4.3%	52.38	41.75	30.32	28.75	26.37	99.50
2017	644.26	8.7%	47.46	32.88	32.00	20.64	18.30	93.00

新沂，简称“新”，徐州市下辖市，古称钟吾，地处华北平原南端，江苏省北部，苏、鲁两省交界处，1990年2月撤县建市。2019年，新沂位居全国综合实力百强县市第58位、经济竞争力百强第63位、全国投资潜力百强县市第69位。

新沂市2019年地区生产总值为686.40亿元，经济仍保持增长。同年一般公共预算收入完成35.55亿元，其中税收收入占比81.69%为29.04亿元，2019年税收收入下降明显，系地区为促进发展推出税收优惠政策，对当期一般公共预算收入构成较大影响；转移性收入为43.27亿元；政府性基金收入相对保持稳定增长，为31.13亿元，其中土地出让收入占比92.16%为28.69亿元。整体而言新沂市政府财政收入能力较强，2019年度因政策影响收入有所下降，但通过转移性收入得到补充。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	72.99	109.95	39.41%	10.63%	66.38%
2018	57.48	111.45	52.64%	8.80%	51.57%
2017	42.61	100.10	51.03%	6.61%	42.57%

2019年末，新沂市地方政府债务余额为72.99亿元，较上年增长26.98%，同期核算综合财力为109.95亿元，公开债务规模大幅增长，但综合财力保持相对稳定。政府负债率为10.63%表明债务规模仍处于较低水平；债务率为66.38%，处于较低水平。整体而言，新沂市政府财政收入能力较强，2019年受政策性影响税收收入下降但通过转移性收入得到补充，综合财力相对稳定，地方债务规模小，偿债压力较低。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

序号	单位名称	类型	注册资本	评级	总资产	总负债	有息负债
1	新沂市城市投资发展有限公司	调出类	10	AA	596.70	382.52	340.30
	新沂市沐东新城投资开发有限公司	名单外	22	AA	105.03	62.21	57.67
2	新沂市交通投资有限公司	名单外	15	AA	279.89	171.23	154.04
3	新沂经济开发区建设发展有限公司	调出类	10	AA	130.95	78.02	42.41

新沂市城市投资发展有限公司是江苏省新沂市规模最大的国有企业之一，主要负责新沂市城市基础设施建设、保障房安置工程的建设、土地整理开发、自来水销售等公用事业的建设和经营管理工作。目前公司各业务板块分工明确、模式成熟稳定，逐步形成了以基础设施建设为主业，其他配套产业互补的业务格局。

新沂市沐东新城投资开发有限公司是新沂市城市投资发展有限公司子公司，作为新沂市基础设施及安置房建设的重要主体，主要负责锡沂高新区工程项目建设和征地拆迁工程业务。

新沂经济开发区建设投资发展有限公司作为新沂市重要的基础设施建设主体，主要承担了新沂经开区内的基础设施建设职能，负责园区内的土地整理、基础设施建设以及棚户区改造工程等业务。

新沂市交通投资有限公司是新沂市人民政府为推动区域经济发展，加快城乡交通、水利、农业基础设施建设，实现国有资产保值增值而出资成立的国有独资有限责任公司，主要负责新沂市市政工程、交通工程、水利工程、农村基础设施等投资建设，是市政府整合资源、投资建设和项目运作的重要平台。

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
新沂市城市投资发展有限公司	PR 新沂债	3.00	7.39%	2013/10/15	7Y
	15 新沂 01	7.50	7.30%	2015/12/9	3+2Y
	15 新沂 02	7.00	7.30%	2015/12/18	3+2Y
	PR 新沂投	11.40	4.30%	2016/1/19	7Y
	17 新沂 01	2.80	6.50%	2017/3/1	3+2Y
	18 新沂管廊 NPB01	6.50	6.99%	2018/12/21	7Y
	19 新沂 01	12.70	7.50%	2019/5/31	2+2+1Y
	19 新沂 02	5.40	7.50%	2019/8/13	2+2+1Y
	19 新城债	8.00	7.80%	2019/12/11	2+2+1Y
	19 新沂债	7.80	7.60%	2019/12/23	2+2+1Y
	20 新沂债	3.20	7.80%	2020/3/3	2+2+1Y
	20 新沂城投 PPN002	4.20	7.50%	2020/3/30	3+2Y
	20 沂城 01	10.70	7.50%	2020/6/12	2Y
新沂市沐东新城投资开发有限公司	18 沐东债	8.60	7.70%	2018/11/8	1+1+1Y
	20 沐东 01	1.50	6.50%	2020/7/27	2+2+1Y

新沂市交通投资有限公司	PR 新交投	5.20	6.14%	2015/2/6	7Y
	15 新投 01	9.70	8.80%	2015/12/3	3+2Y
	PR 新交通	10.00	5.35%	2017/4/24	7Y
	18 新投 01	12.00	7.30%	2018/12/17	3+2Y
	18 新投 02	7.00	7.30%	2018/12/25	3+2Y
	18 新投 03	6.00	7.30%	2019/1/4	3+2Y
	18 新投 04	5.00	7.30%	2019/1/7	3+2Y
	19 新沂债	10.00	7.80%	2019/5/23	2+1Y
	19 新交 01	5.00	7.70%	2019/8/27	2+1Y
	20 新沂 01	5.00	7.80%	2020/3/26	2+1+2Y
	20 新沂 02	4.70	7.00%	2020/7/21	2+2+1Y
新沂经济开发区建设发展有限公司	17 新经开	8.90	6.66%	2017/9/27	7Y
	20 新开 01	4.40	7.80%	2020/4/24	2+2+1Y
	20 新开 02	2.00	6.50%	2020/7/31	2+2+1Y
	20 新开 03	7.60	7.00%	2020/7/31	2+2+1Y

截止报告出具日 2020 年 8 月 31 日，新沂市存量城投债券一共为 30 只，合计金额 202.80 亿元，由 4 家 AA 级发债主体发行。其中 4 只为 2020 年新发行债券合计 43.30 亿元占债券总额的 21.35%。

本期存量债券合计金额占 2019 年末存量有息负债总额 59.59%，几家城投平台存量有息负债质量较高。

3. 债务水平分析

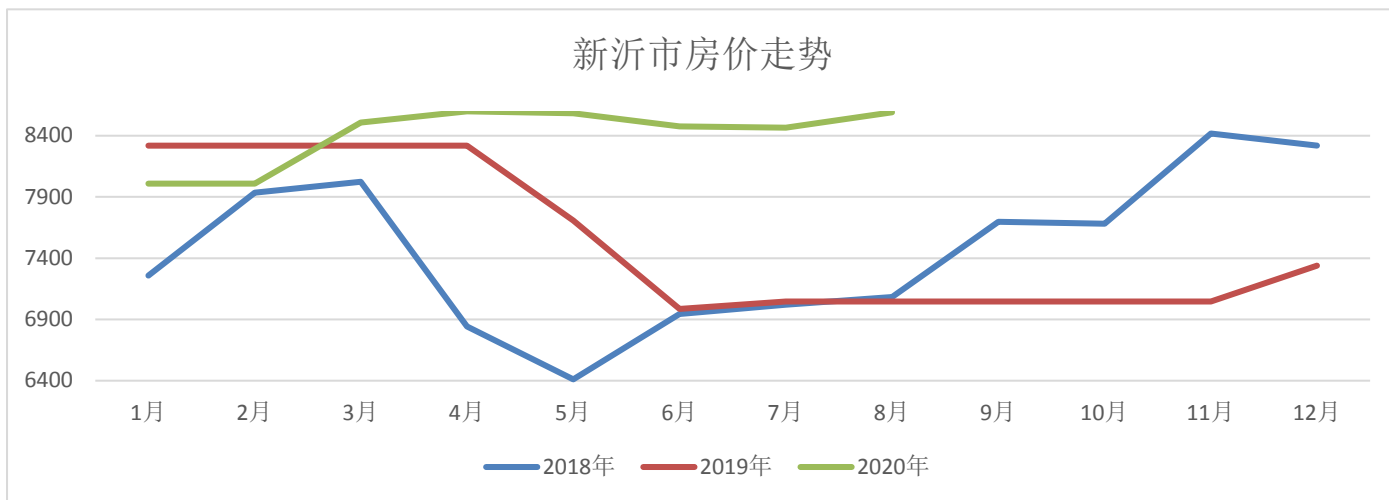
新沂市地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 3 家，其中新沂城投与新沂经开投均于 2011 年调出城投平台名单。3 家平台公司均为 AA 级发债主体，截至 2019 年末存量有息负债合计为 536.75 亿元，则新沂市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/政府综合财力=5.55，债务规模处于较高水平。

项目	新沂城投	新沂交投	新沂经开投	合计
短期债务	89.46	46.10	23.29	158.85
短期借款	16.36	9.55	5.17	31.08
应付票据	5.41	4.46	6.70	16.57
一年内到期非流动负债	67.69	32.10	11.42	111.21
长期债务	250.84	107.94	19.11	377.89
长期借款	160.62	47.74	12.06	220.42
应付债券	90.22	60.20	7.06	157.48
有息负债合计	340.30	154.04	42.41	536.75

新沂市城投平台存量有息负债中债券融资占比高，但短期债务规模偏大，短期偿债压力高，3 家主要城投平台短期债务合计 158.85 亿元占有息负债总量的 29.59%。

3 家主要平台资金链均较稳定，期末现金相对充足。报告期末货币资金余额始终高于 60 亿元，2020 年中报披露公司新增约 40 亿元长期借款；此外几家平台公司积极推动债券发行进行债务置换，整体偿债能力仍保持良好。

四、 房市与土地出让



新沂市位于徐州市东部，东接连云港南邻宿迁。数据源显示新沂市房价在近三年期间存在较大波动，自 2020 年以来房屋均价处于 8400 左右，地区房价水平较高，前景良好。

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，新沂市土地一级市场共发生交易 110 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	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	5.92	20,967	236.01
2	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	3.41	10,883	213.02
3	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	4.95	15,005	202.01
4	徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	12.12	28,190	155.00
5	新沂市锦裕房地产开发有限公司	4.09	24,690	402.11
6	新沂市锦裕房地产开发有限公司	3.70	22,311	402.28
7	新沂市锦裕房地产开发有限公司	4.43	27,247	410.22
8	新沂香溢置业有限公司	4.86	18,945	260.01
9	新沂香溢置业有限公司	8.63	33,671	260.00
10	新沂市城投置业有限公司	4.71	13,421	190.00
11	新沂市交通投资有限公司	6.69	12,040	120.00
12	江苏中集友置业发展有限公司	3.87	8,709	150.00
13	徐州淮新置业有限公司	9.39	30,000	213.07
14	徐州淮新置业有限公司	9.13	27,400	200.00
合计		85.90	293,479	227.76

摘录交易事项共 14 笔记录，合计发生金额为 29.35 亿元，其中 1-12 项发生于上半年、13、14 项发生于下半年，主要为房企拍得城镇住宅用地。本年 2020 年土地出让收入已超过 2019 年全年发生额，新沂市地方政府基金收入预期呈增长趋势，综合财力将进一步增强。

五、 总结

新沂地处华北平原南端，江苏省北部，苏、鲁两省交界处，徐州市下辖，是江苏的正“北大门”。2019 年末全市户籍人口 112.32 万人。2019 年新沂位居全国综合实力百强县市第 58 位。综合实力稳步提升，初步核算 2019 年，全市实现地区生产总值 686.40 亿元，按可比价计算，同比增长 6.0%。产业结构加快调整，全市三次产业结构 12.5:38.6:48.9，三产占比稳步提升。工业发展明显加快，2019 年，全市实现工业应税销售收入 366.90 亿元，同比增长 27.5%，较去年提高 21.6 个百分点。

新沂市 2019 年税收收入下降明显，系地区为促进发展退出税收优惠政策，对当期一般公共预算收入构成较大影响。整体而言，新沂市政府财政收入能力较强，2019 年受政策性影响税收收入下降但通过转移性收入得到补充，综合财力相对稳定，地方债务规模小，偿债压力较低。

新沂市地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 3 家，截至 2019 年末存量有息负债合计为 536.75 亿元，则新沂市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/政府综合财力=5.55，债务规模处于较高水平。新沂市城投平台存量有息负债中债券融资占比高，但短期债务规模偏大，短期偿债压力高，但地区融资环境良好期末城投平台资金相对充足，整体偿债能力仍保持良好。

新沂市位于徐州市东部，东接连云港南邻宿迁。地区房价水平较高，前景良好。2020 年截止报告出具日，新沂市政府土地出让收入已超过去年全年总额，本年新沂市综合财力呈增长趋势，对地区隐性负债的缓解起到一定支持作用。