
江苏省姜堰区 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.09.18

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.	金东城投与姜堰交投	5
3.	债务水平分析	6
四、	房市与土地出让	7
五、	总结	7



一、 区域经济

姜堰区是江苏省泰州市下辖区。地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，东邻海安县，南接泰兴市，北毗姜堰区、东台市，西连泰州市海陵区、高港区。姜堰区物产丰富，土地肥沃，素有“鱼米之乡”之称。区内溱潼古镇是中国历史文化名镇，溱湖国家湿地公园是 5A 级旅游景区、世界闻名的麋鹿之乡。姜堰是全国百强县，2012 年 12 月正式发文公布成为泰州市辖区之一。

姜堰区总面积 858.3 平方公里，人口 74.35 万人（2019 年）。现下辖 4 个街道、10 个镇，1 个 5A 级风景名胜区。

综合实力持续增强。2019 年全区实现地区生产总值 669.72 亿元，可比增长 6.6%。其中：第一产业增加值 49.21 亿元，可比增长 2.2%；第二产业增加值 316.87 亿元，可比增长 5.9%；第三产业增加值 303.64 亿元，可比增长 8.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值达 96752 元。三次产业结构调整为 7.3:47.3:45.4。

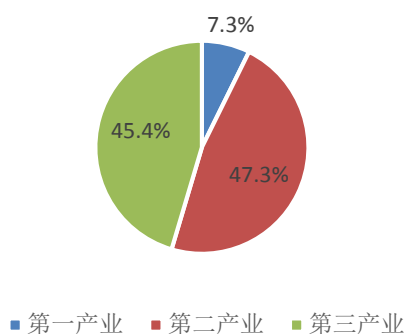
工业生产平稳运行。2019 年全区 472 家规模以上工业企业产值增长 0.6%。其中，轻工业产值下降 10.9%，重工业产值增长 6.1%；国有工业增长 6.6%，集体工业下降 44.2%，股份合作工业增长 13.9%，股份制工业增长 0.5%，外商及港澳台投资工业增长 3.7%。从主要行业看，纺织业产值下降 10.8%，医药制造业产值增长 34.2%，金属制品业产值下降 1.8%，通用设备制造业产值增长 1.6%，电气机械和器材制造业产值增长 24.7%。在规模以上工业中，16 家支柱工业企业、30 家重点工业企业、35 家成长型工业企业产值分别增长 3.3%、2%、8.4%。

固定资产投资保持增长，项目建设扎实推进。2019 年全区固定资产投资增长 7.5%。其中产业投资增长 4.2%，房地产开发投资增长 20.9%。产业投资中工业投资增长 3.3%。2019 年全区在建 5-10 亿元项目 11 个，10 亿元以上项目 4 个。

房地产市场整体平稳。2019 年房地产施工面积 341.65 万平方米，比上年增长 5.1%，竣工面积 113.85 万平方米，增长 99.6%。全年商品房销售面积 108.81 万平方米，增长 2.4%，商品房销售额 90.93 亿元，增长 11.1%。

消费品市场平稳运行。2019 年全区社会消费品零售总额 188.28 亿元，比上年增长 4.3%，按行业分，批发和零售业零售额 167.68 亿元，增长 3.5%；住宿和餐饮业零售额 20.6 亿元，增长 11.5%。按销售单位所在地分，城镇消费品零售额 179.92 亿元，增长 4.4%；乡村消费品零售额 8.36 亿元，增长 2.7%。

2019年姜堰区地区生产总值构成



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	泰州市	5,133.36	6.4%	365.67	759.19	14.79%
2	泰兴市	1,083.90	6.8%	80.47	220.30	20.32%
3	靖江市	979.57	7.2%	57.71	84.72	8.65%
4	兴化市	871.82	4.6%	39.76	84.58	9.70%
5	姜堰区	669.72	6.6%	38.54	64.94	9.70%
6	高港区	611.30	7.5%	42.10	49.13	8.04%
7	海陵区	595.66	6.0%	34.01	54.79	9.20%

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	669.72	6.6%	38.54	30.85	18.41	42.42	38.96	91.13
2018	715.58	6.8%	37.79	31.66	20.20	16.85	15.12	71.61
2017	668.81	7.3%	33.96	27.27	19.27	9.70	7.42	65.77
2016	583.19	10.0%	35.60	27.45	20.59	8.15	7.10	66.88

姜堰区是江苏省泰州市下辖区。地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，姜堰是全国百强县，2012年12月正式发文公布成为泰州市辖区之一。

2019年姜堰区完成地区生产总值669.72亿元，地方经济发展水平较高。同年姜堰区完成一般公共预算收入38.54亿元，其中税收收入30.85亿元，占比80.05%；转移性收入18.41亿元；政府性基金收入完成42.42亿元，其中土地出让收入38.96亿元，占比91.84%。姜堰区地方政府财政收入能力一般，财政收支平衡性差，除转移性收入外对调入资金的依赖也较重，且期间政府性基金收入大幅增长，稳定性较弱。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	64.94	99.37	42.29%	9.70%	65.35%
2018	61.62	74.84	52.77%	8.61%	82.34%
2017	61.54	62.93	51.63%	9.20%	97.79%
2016	55.93	64.34	53.23%	9.59%	86.93%

截止2019年末，姜堰区地方政府公开债务余额为64.94亿元，同期负债率为9.70%，姜堰区债务规模变动较小，始终维持在相对低水平；同期核算姜堰区综合财力99.37亿元，由于土地出让收入大幅增长的影响较上年迅速增长，期末债务率降至65.35%的较低水平。整体而言，姜堰区地方政府综合财政实力良好，但财政稳定性一般，地方公开债务规模小，财政资金相对宽裕。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

类型中√ -X 分别表示名单内、调出类、名单外

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	泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司	-	31.18	AA	368.83	248.10	131.36
2	泰州市姜堰区鑫源建设有限公司	-	3.33	AA	168.88	103.00	36.49
3	江苏农水投资开发集团有限公司	x	7.00				
4	泰州市天能城乡建设发展有限公司	x	10.00				
5	泰州市兴路交通工程有限公司	x	5.00				
6	泰州市民生建设有限公司	x	5.00				
7	泰州市安达交通工程养护有限公司	x	3.00				
8	泰州市蒲津建设发展有限公司	x	2.00				
9	泰州市天目建设发展有限公司	x	7.00				
10	泰州市兴禹水利建设有限公司	x	3.00				
11	泰州市龙马建设发展有限公司	x	2.80				
12	泰州市晟鸿水环境治理有限公司	x	1.50				

姜堰区由政府部门直接控股的城投平台公司共有 12 家，其中泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司与泰州市姜堰区鑫源建设有限公司为调出类城投平台，且两家公司同为 AA 发债主体。财报披露信息截止日期为 2019 年 6 月，根据 2 家平台公司提供半年报资料，2 家主要平台当期末有息负债总计为 167.85 亿元。

2. 金东城投与姜堰交投

公司名称	泰州市金东城市建设投资集团有限公司	泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司
曾用名	姜堰市城市建设投资发展有限公司 泰州市姜堰城市建设投资发展有限公司 泰州市姜堰城市建设投资集团有限公司	姜堰市交通建设投资发展有限公司
主体评级	AA	AA
注册资本	87.00 亿元	40.00 亿元
注册日期	2003/3/26	2003/4/30
实际控制人	泰州市政府国有资产监督管理委员会	泰州市金东城市建设投资集团有限公司
变更前股东	泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室	泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室
是否名单内	调出类	调出类

泰州市金东城市建设投资集团有限公司前身为姜堰市城市建设投资发展有限公司，成立于姜堰撤市设区之前，后股权划入泰州市政府国有资产监督管理委员会。

泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司于 2020 年 4 月 13 日发生股权变更，原股东泰州市姜堰区国有资产管理委员会办公室退出，公司并入泰州市金东城市建设投资集团有限公司。

上述两家城投平台实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会，但公司经营业务多与姜堰区政府部门相

关，区级平台的性质更为突出。

根据泰州市金东城市建设投资集团有限公司 2020 年中报披露，截止 2020 年 6 月，公司合并报表资产总计 466.58 亿元，负债总计 304.81 亿元，存量有息负债合计 236.62 亿元；同期，泰州市姜堰交通建设投资发展有限公司合并报表披露公司资产总计 129.83 亿元，负债总计 89.84 亿元，存量有息负债合计 62.83。

3. 债务水平分析

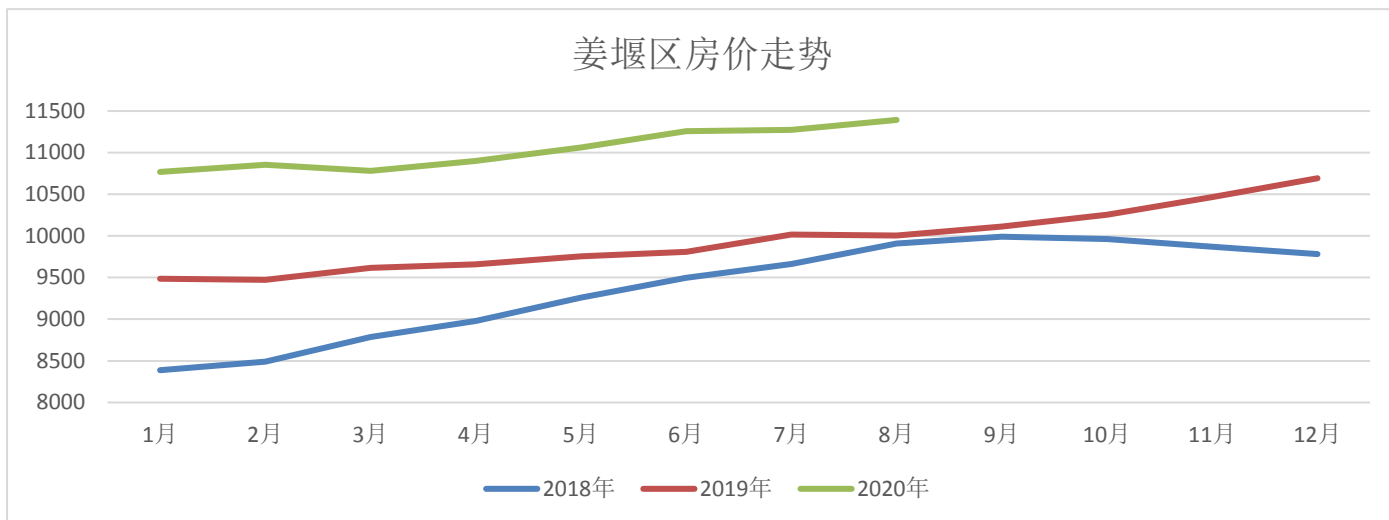
姜堰区地区由区级政府部门直接控股的城投平台共有 12 家，其中有 2 家发债主体披露了截至 2019 年 6 月底的财报资料，未知财报资料的 10 家平台公司有息负债规模以均值 10 亿元核算，则姜堰区宽口径债务率=（区级城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=3.35，处于适当范围内。

另有泰州市政府国有资产监督管理委员会控股的平台泰州市金东城市建设投资集团有限公司与姜堰区联系紧密，且期间存在姜堰区国资委控股平台姜堰交投无偿转入事项，现将该平台纳入姜堰区隐性债务核算。则由不同期存量有息负债估算得姜堰区宽口径债务率=（区级城投平台有息负债+金东集团有息负债+政府公开债）/综合财力=5.73，处于较高水平。

项目	金东城投（20.06）	姜堰国投（19.06）	姜堰鑫源（19.06）	合计
短期债务	41.46	25.77	16.23	83.46
短期借款	10.71	6.38	2.08	19.17
应付票据	11.92	9.97	3.45	25.34
一年内到期非流动负债	18.83	9.42	10.70	38.95
长期债务	195.16	105.59	20.26	321.01
长期借款	130.71	76.78	6.36	213.85
应付债券	38.45	17.99	2.50	58.94
长期应付款	26.00	10.82	11.40	48.22
有息负债合计	236.62	131.36	36.49	404.47
短期债务占比	17.52%	19.62%	44.48%	20.63%

根据不同时期几家平台公司的财务报表信息披露，3 家平台公司有息负债总额合计为 404.47 亿元，其中泰州市国资委控股的平台公司有息负债金额 236.62 亿元，占比达 58.50%。3 家城投平台短期债务总计 83.46 亿元占比仅 20.63%，长期债务总计 321.01 亿元占比 79.37%，短期偿债压力总体较小。

四、 房市与土地出让



姜堰区位于泰州市东北部，地地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，东邻海安县，南接泰兴市，北毗姜堰区、东台市，西连泰州市海陵区、高港区。三年以来姜堰区房地产均价持续呈上涨状态。2018年1月处于最低值8388元/m²，2020年8月处于最高值11424元/m²。姜堰区整体房价处于较高水平，房地产市场前景良好。

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，姜堰区土地一级市场共发生交易26项，其中大多为工业用地的出让。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	南京或盛置业有限公司	7.00	60,099	572.40
2	泰州市中开置业有限公司	5.45	30,936	378.26
3	泰州市东丹商贸有限公司	1.84	7,286	264.13
4	泰州市姜城融泰置业有限公司	6.01	50,431	559.76
合计		20.30	148,752	488.57

摘录交易事项共4笔记录，合计发生金额为14.88亿元，主要为挂牌出让的城镇住宅用地。2020年期间姜堰区政府土地出让收入整体预期将低于上年，地方综合财力将呈小幅下降状态。

五、 总结

姜堰区是江苏省泰州市下辖区。地处江苏省中部，地跨长江三角洲和里下河平原，东邻海安县，南接泰兴市，北毗姜堰区、东台市，西连泰州市海陵区、高港区。姜堰是全国百强县，2012年12月正式发文公布成为泰州市辖区之一。姜堰区总面积858.3平方公里，人口74.35万人（2019年）。

综合实力持续增强，2019年全区实现地区生产总值669.72亿元，可比增长6.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值达96752元。三次产业结构调整为7.3:47.3:45.4。工业生产平稳运行，2019年全区472家规模以上工业企业产值增长0.6%。固定资产投资保持增长，2019年全区固定资产投资增长7.5%。其中产业投资增长4.2%，房地

产开发投资增长 20.9%。

姜堰区地方政府财政收入能力一般，财政收支平衡性差，除转移性收入外对调入资金的依赖也较重，且期间政府性基金收入大幅增长，稳定性较弱。姜堰区地方政府公开债务规模变动较小，始终维持在相对低水平；综合财力由于土地出让收入大幅增长的影响较上年迅速增长，期末债务率降至较低水平。整体而言，姜堰区地方政府综合财政实力良好，但财政稳定性一般，地方公开债务规模小，财政资金相对宽裕。

姜堰区由政府部门直接控股的城投平台公司共有 12 家，其中泰州市姜堰国有资产投资集团有限公司与泰州市姜堰区鑫源建设有限公司为调出类城投平台，且两家公司同为 AA 发债主体。以此口径估算姜堰区宽口径债务率为 3.35，处于适当范围内。

另有泰州市政府国有资产监督管理委员会控股的平台泰州市金东城市建设投资集团有限公司与姜堰区联系紧密，且期间存在姜堰区国资委控股平台姜堰交投无偿转入事项。以此口径估算姜堰区宽口径债务率为 5.73，处于较高水平。

姜堰区地理位置良好，三年以来姜堰区房地产均价持续呈上涨状态。整体房价处于较高水平，房地产市场前景良好。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，姜堰区土地一级市场共发生交易 26 项，其中大多为工业用地的出让。大额出让事项主要为挂牌出让的城镇住宅用地。2020 年期间姜堰区政府土地出让收入整体预期将低于上年，地方综合财力将呈小幅下降状态。