
徐州市丰县 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.08.28

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	5
四、	房市与土地出让	6
五、	总结	7



一、 区域经济

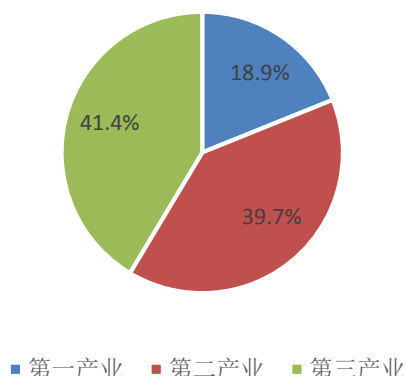
丰县，又名凤城，徐州市下辖县，位于江苏省徐州市西北部，处于苏、鲁、豫、皖四省交界之地，东与铜山区、沛县相连，北与金乡、鱼台县接壤，南与砀山、萧县毗邻，西接单县。处于淮海经济区中心地带和华北平原的东南边缘。

整体经济保持稳定。2018年累计实现地区生产总值（GDP）460.14亿元，同比增长3%，三次产业结构为18.9:39.7:41.4，其中第一产业实现增加值86.65亿元，增长2.6%；第二产业182.69亿元，下降1.5%；第三产业190.6亿元，增长7.3%。全县人均生产总值48380元，比上年增长2.9%。年末全县城市化水平为53.8%，比上年提高了1.4个百分点。税收收入贡献突出。一般公共预算收入28.1亿元，增长12.1%，超年度目标4.1个百分点，增幅居全市第1位，其中，税收收入预计累计完成23.6亿元，增长49.5%，税收收入占一般公共预算收入的比重达84%，税占比居全市第1位。

工业经济探底企稳。由于优化产业结构布局和转型升级相关战略调整，工业生产有所下降，全县累计实现全部工业增加值138.16亿元，同比下降1.7%。在库规模以上工业企业290家，增加值下降13.5%，居全市第4位。盐煤新材料行业市场行情较去年大幅上涨；机械制造业稳中向好，科技创新能力不断增强；电动车行业整体效益下降，且存在一定政策性风险，或将受到较大冲击；食品加工行业平稳增长；木材加工行业受产业政策和中美贸易摩擦影响出现下滑。经济效益有所下滑。累计完成工业应税销售收入246亿元，增长13.4%。工业产品销售收入下降15.2%；利润总额下降48%。工业用电量累计13.38亿千瓦时，增长3.4%。

建筑业稳定发展。全县年末资质以上建筑企业46个，实现产值144.13亿元，建筑业增加值44.89亿元，增长3.6%。全年房屋建筑施工面积1043.2万平方米，比上年下降24.5%；竣工面积422.64万平方米，下降54.2%。固定资产投资增速趋缓。全县固定资产投资同比增长3.7%，较上年下降3.5个百分点，增幅居全市第2位。整体来看，上半年增速回落较大，下半年有所回升。工业投资触底反转，同比增长5.3%，较上半年提升15.2个百分点。服务业投资（含房地产）增速加快，同比增长10.2%，较去年提升9.1个百分点。房地产投资持续下滑，同比下降29.3%。

2018年丰县地区生产总值构成



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	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	468.23	4.20%	28.43	22.99	40.40	22.79	21.86	73.20
2018	460.14	3.00%	28.10	23.57	41.24	35.19	33.75	70.00
2017	456.94	7.34%	25.00	17.96	39.39	30.60	28.58	65.01
2016	405.19	7.90%	35.00	25.03	37.63	30.53	28.33	70.90

丰县，又名凤城，徐州市下辖县，位于江苏省徐州市西北部，处于苏、鲁、豫、皖四省交界之地。

2019 年丰县实现地区生产总值 468.23 亿元,地区经济发展趋缓。同期一般公共预算收入完成 28.43 亿元，其中税收收入 22.99 亿元，占比 80.87%；转移性收入 40.40 亿元；政府性基金收入 22.79 亿元，其中土地出让收入 21.86 亿元，占比 95.92%，丰县政府财政收入结构稳定，但财政收入能力相对较弱，且 2019 年政府性基金收入大幅下降。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	96.26	91.62	38.84%	20.56%	105.06%
2018	79.56	104.53	40.14%	17.29%	76.11%
2017	58.91	94.99	38.46%	12.89%	62.02%
2016	44.09	103.16	49.37%	10.88%	42.74%

2019 年末丰县地方政府债务余额为 96.26 亿元，近几年债务规模呈持续增长状态，同期负债率为 20.56%，地方政府债务规模处于较高水平，对比当年综合财力 91.62 亿元，债务率为 105.06%，债务率在核算口径中处于较高水平。整体而言丰县地方政府财政收入能力偏弱，地方债务规模高，偿债压力大，财政资金紧张。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

序号	单位名称	注册资本	评级	总资产	总负债	有息负债
1	丰县经济开发区投资发展有限责任公司	10.60	AA	216.17	128.37	87.23
2	丰县城市投资发展集团有限公司	6.94	AA	190.16	89.21	76.90
3	丰县交通建设投资发展有限公司	5.00				
4	丰县水务投资发展有限公司	5.70				

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
丰县经济开发区投资发展有限责任公司	16 丰经开债	5.28	5.18%	2016/6/21	7Y
	18 丰经 01	10.00	7.50%	2018/12/07	3+2Y
	19 丰经 01	6.00	7.00%	2019/10/29	2+1Y
	20 丰经 01	2.00	6.50%	2020/2/27	2+1Y
	20 丰经 02	4.50	7.00%	2020/5/29	2+1Y
丰县城市投资发展集团有限公司	PR 丰县债	4.00	6.48%	2015/3/20	7Y
	16 丰县债	10.00	7.60%	2016/4/18	3+2Y
	16 丰棚改项目债	2.60	4.23%	2016/7/13	5Y
	20 丰县 01	6.00	7.00%	2020/2/24	2+1Y
	20 丰县 02	6.00	7.00%	2020/3/18	2+1Y

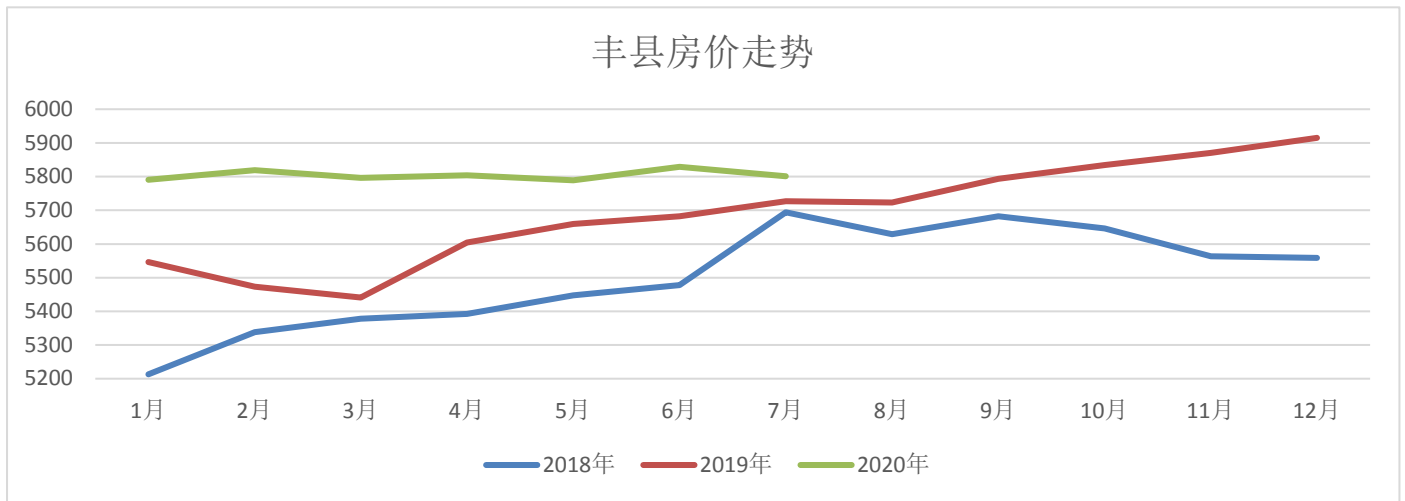
截止报告出具日 2020 年 8 月 28 日，丰县存量城投债券一共为 10 只，合计金额 56.38 亿元，由 2 家 AA 级发债主体发行。其中 6 只为存量债券合计 37.88 亿元、4 只为 2020 年新发行债券合计 18.50 亿元。本期存量债券合计金额占 2019 年末存量有息负债总额 34.35%。

3. 债务水平分析

丰县地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 4 家，无名单内平台公司。丰县经济开发区投资发展有限责任公司和丰县城市投资发展集团有限公司分别成立于 2006 年与 2009 年，均为 AA 级发债主体，为丰县主要平台公司；丰县交通建设投资发展有限公司和丰县水务投资发展有限公司均成立于 2016 年，重要性较低。

已知财报数据的 2 家平台公司，有息负债合计为 164.13 亿元，则丰县宽口径政府债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=2.84。丰县地区城投平台隐性债务规模处于较低水平。

四、 房市与土地出让



丰县位于徐州市西北部，地处江苏山东安徽河南交界地区。地区房价 2018、2019 年整体呈现上涨状态但涨幅较小，2020 年整体稳定，丰县房地产市场均价在 5800 左右，处于较低水平，市场前景一般。

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，丰县土地一级市场共发生交易 79 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	江西佳宜置业有限公司	4.24	10,819	170.24
2	江西佳宜置业有限公司	4.29	10,965	170.24
3	丰县国有资产经营有限公司	4.64	8,346	120.00
4	临沂隆丰行怡景房地产开发有限公司	4.69	17,771	252.48
5	临沂隆丰行怡景房地产开发有限公司	4.81	18,198	252.02
6	丰县保障性住房建设有限公司	3.66	7,144	130.01
7	丰县保障性住房建设有限公司	6.48	12,638	130.01
8	丰县经济开发区投资发展有限责任公司	5.01	10,512	140.01
9	丰县经济开发区投资发展有限责任公司	3.87	8,120	139.99
10	丰县保障性住房建设有限公司	3.42	8,721	170.00
11	丰县保障性住房建设有限公司	3.32	8,466	170.01
12	丰县保障性住房建设有限公司	6.83	18,450	180.00
13	丰县保障性住房建设有限公司	2.77	7,469	180.03
14	丰县九巨龙房地产开发有限公司	3.73	9,514	170.04
15	丰县九巨龙房地产开发有限公司	5.11	13,019	170.00
16	徐州华圣世纪商业发展有限公司	2.61	6,258	160.02
17	丰县巨丰房地产开发有限公司	5.05	20,609	271.85
18	丰县九巨龙房地产开发有限公司	5.03	17,938	237.96
合计		79.55	214,957	180.14

摘录交易事项共 18 笔记录，合计发生金额为 21.50 亿元，其中 1-5 项发生于上半年、6-18 项发生于下半年，6-13 项为城投平台拿地，发生金额共 8.15 亿元。本年 2020 年初截止报告出具日丰县土地出让收入已超过上年 2019 年，但能否回升至以往常态水平仍存在不确定性。

五、 总结

丰县，又名凤城，徐州市下辖县，位于江苏省徐州市西北部，处于苏、鲁、豫、皖四省交界之地，丰县地区整体经济保持稳定，工业经济探底企稳，建筑业稳定发展。2019年丰县实现地区生产总值468.23亿元，地区经济发展趋缓。财政收入及公开债务方面整体而言丰县地方政府财政收入能力偏弱，地方债务规模高，偿债压力大，财政资金紧张。

丰县地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有4家，无名单内平台公司。主要城投平台为丰县经开与丰县城投，均为AA发债主体，2家平台公司有息负债合计为164.13亿元，则丰县宽口径政府债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=2.84。丰县地区城投平台隐性债务规模处于较低水平。截止报告出具日2020年8月28日，丰县存量城投债券一共为10只，合计金额56.38亿元，本期存量债券合计金额占2019年末存量有息负债总额34.35%，丰县两家主要城投平台债务质量较高，且发债能力表现较强。

丰县地区房价2018、2019年整体呈现上涨状态但涨幅较小，2020年整体稳定，丰县房地产市场均价在5800左右，处于较低水平，市场前景一般。2020年丰县土地一级市场发生事项较多，但多为地块划拨，挂牌出让事项主要为房企与城投平台拿地。本年2020年初截止报告出具日丰县土地出让收入已超过上年2019年，但能否回升至以往常态水平仍存在不确定性。