
山东省潍坊市寿光市 2023 年 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2023.05.18

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. | 存量城投债券 | 6 |
| 3. | 债务水平分析 | 7 |
| 四、 | 房市与土地出让 | 8 |
| 五、 | 总结 | 12 |

进元财富

一、 区域经济

寿光市，山东省辖县级市，由潍坊市代管，位于山东省中北部，潍坊西北部，渤海莱州湾西南岸，总面积 2072 平方千米。截至 2022 年 10 月，寿光市下辖 5 个街道、9 个镇。截至 2022 年末，寿光市户籍总人口 111.2099 万人。

寿光市生产总值（GDP）初步核算数据为 1002.1 亿元，按可比价格核算，同比增长 4.0%。其中，第一产业实现增加值 131.6 亿元，同比增长 2.6%；第二产业实现增加值 435.9 亿元，同比增长 6.6%；第三产业实现增加值 434.7 亿元，同比增长 2.0%。三次产业结构比为 13.13:43.49:43.38。

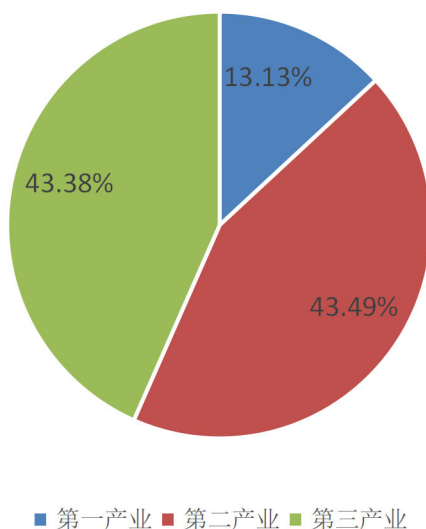
农业生产总体平稳。实现农林牧渔业总产值 242.0 亿元，按可比价格核算，同比增长 3.7%。粮食播种面积 129.9 万亩，同比增长 0.1%；粮食总产 59.6 万吨，同比增长 0.2%；粮食单产 458.7 公斤/亩，同比增长 0.1%。棉花播种面积 2.8 万亩，同比增长 16.1%；总产 1860.3 吨，同比增长 22.6%。园林水果总产量 3.5 万吨，同比下降 4.1%；瓜菜播种面积 73.9 万亩，同比增长 0.5%；瓜菜总产 453.0 万吨，同比增长 1.3%。

工业经济总量不断壮大。规模以上工业企业完成总产值 2257.4 亿元，同比增长 9.5%。规模以上工业增加值同比增长 11.3%；实现营业收入 2451.9 亿元，同比增长 2.6%。在统计范围内的 105 种工业品中，有 36 种产品产量同比增长。其中，初级形态塑料、锂离子电池、人造板、尿素等 22 种产品产量同比增长超过 10%。

固定资产投资继续扩大。全年固定资产投资同比增长 22.7%。其中计划总投资过亿元项目 317 个，完成投资同比增长 21.2%。按产业划分，一产投资同比增长 18.3%；二产投资同比增长 35.9%；三产投资同比增长 14.6%。三次产业投资结构比由去年的 3.6:38.7:57.7 调整为 3.4:42.8:53.8。规模以上工业企业完成投资占全部固定资产比重达到 27.6%。民间投资同比增长 4.7%，占全部固定资产投资的比重为 68.8%。

房地产市场低位运行。全年房地产开发投资 72.0 亿元，同比下降 5.5%。其中，住宅投资 62.5 亿元，同比下降 7.8%；商业营业用房投资 2.4 亿元，同比下降 14.5%。房屋施工面积 818.8 万平方米，同比下降 18.6%；房屋竣工面积 130.2 万平方米，同比下降 55.6%。商品房销售面积 99.3 万平方米，同比下降 39.3%；商品房销售额 61.0 亿元，同比下降 44.8%。商品房现房待售面积 30.3 万平方米，同比下降 11.4%。

2022年寿光地区生产总值构成



| 序号 | 地区 | GDP (亿元) | GDP 增速 | 一般公共预算收入 | 政府债务余额 (亿元) | 负债率 |
|----|-----|----------|--------|----------|-------------|--------|
| 1 | 潍坊市 | 7306.45 | 3.70% | 618.07 | 1909.86 | 26.14% |
| 2 | 寿光市 | 1002.10 | 4.00% | 98.28 | 185.73 | 18.53% |
| 3 | 诸城市 | 805.50 | 3.80% | 60.57 | 185.18 | 22.99% |
| 4 | 青州市 | 703.25 | 3.10% | 51.07 | 179.08 | 25.46% |
| 5 | 高密市 | 646.78 | 4.30% | 54.50 | 123.83 | 19.15% |
| 6 | 昌邑市 | 554.47 | 4.00% | 37.16 | 88.54 | 15.97% |
| 7 | 安丘市 | 423.56 | 4.50% | 30.25 | 90.06 | 21.26% |
| 8 | 昌乐县 | 423.40 | 3.50% | 28.50 | 71.14 | 16.80% |
| 9 | 临朐县 | 409.19 | 4.40% | 24.65 | 113.95 | 27.85% |
| 10 | 奎文区 | 377.73 | 4.80% | 28.37 | 62.64 | 16.58% |
| 11 | 潍城区 | 370.83 | 1.00% | 20.73 | 55.57 | 14.99% |
| 12 | 寒亭区 | 281.97 | 3.70% | 23.36 | 107.14 | 38.00% |
| 13 | 坊子区 | 220.95 | 3.70% | 14.72 | 71.29 | 32.27% |

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 | 土地转让收入 | 一般公共预算支出 |
|------|---------|--------|----------|-------|-------|---------|--------|----------|
| 2022 | 1002.10 | 4.00% | 98.28 | 55.84 | 31.49 | 93.16 | 87.89 | 127.58 |
| 2021 | 953.58 | 10.50% | 103.33 | 79.97 | 26.64 | 89.27 | 81.90 | 124.15 |
| 2020 | 786.60 | 3.10% | 93.76 | 65.64 | 28.36 | 74.77 | 66.48 | 107.62 |
| 2019 | 768.10 | 3.70% | 94.41 | 68.42 | 33.47 | 50.42 | 46.89 | 101.27 |

截至 2022 年末，寿光市实现地区生产总值为 1002.10 亿元；一般公共预算收入完成 98.28 亿元，其中税收收入

为 55.84 亿元，占一般公共预算收入比重为 56.82%，财政收入质量偏差；转移性收入为 31.49 亿元；政府性基金收入为 93.16 亿元，其中土地出让收入为 87.89 亿元，占比 94.34%。

| 项目 | 政府债务余额 | 综合财力 | 财政自给率 | 负债率 | 债务率 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2022 | 185.73 | 222.93 | 77.03% | 18.53% | 83.31% |
| 2021 | 168.97 | 219.24 | 83.23% | 17.72% | 77.07% |
| 2020 | 158.01 | 196.89 | 87.12% | 20.09% | 80.25% |
| 2019 | 131.54 | 178.30 | 93.23% | 17.13% | 73.77% |

2022 年末，寿光市政府公开债务余额为 185.73 亿元。同期，经核算地方政府综合财力为 222.93 亿元；同期负债率为 18.53%、债务率为 83.31%，两项公开债务偿债指标均处于适中水平。综合而言，寿光市经济以及财政实力较强，存在一定的公开债务兑付压力。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

| 序号 | 单位名称 | 是否名单内 | 注册资本（亿元） | 主体评级 | 注册日期 |
|----|--------------------|-------|----------|------|------------|
| 1 | 寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司 | 否 | 51.73 | AA+ | 2010/12/10 |
| | 寿光市金财国有资产经营有限公司 | 是 | 6.00 | AA | 2003/08/25 |
| 2 | 寿光市城投控股集团有限公司 | 否 | 10.00 | 无 | 2018/07/12 |
| | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 调出 | 1.50 | AA | 2008/02/29 |
| 3 | 寿光市金宏投资开发集团有限公司 | 否 | 50.00 | 无 | 2016/12/29 |
| | 寿光市滨海远景城镇建设开发有限公司 | 否 | 1.20 | AA | 2012/08/17 |
| 4 | 山东寿光金鑫投资发展控股集团有限公司 | 否 | 3.60 | AA | 2005/12/16 |
| 5 | 寿光市港投控股集团有限公司 | 否 | 5.00 | AA | 2015/12/21 |
| 6 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 否 | 6.10 | 无 | 2006/11/16 |
| 7 | 寿光市宏景城镇建设投资有限公司 | 否 | 3.00 | 无 | 2009/07/09 |
| 8 | 寿光市晟兴投资有限公司 | 否 | 3.00 | 无 | 2020/05/18 |
| 9 | 寿光市硕鑫城乡建设有限公司 | 否 | 3.00 | 无 | 2020/05/18 |
| 10 | 寿光市生态湿地旅游开发有限公司 | 否 | 1.20 | 无 | 2010/01/06 |
| 11 | 寿光市金智投资开发有限公司 | 否 | 1.00 | 无 | 2013/03/12 |
| 12 | 寿光农业发展集团有限公司 | 否 | 5.00 | 无 | 2016/08/03 |

截至报告出具日，寿光市不完全统计有 12 家城投平台，除港投控股实际控制人为寿光市国有资产监督管理局外，其余城投平台实际控制人均为寿光市财政局或寿光市国有资产运营中心。其中名单内城投平台 1 家、调出类平台 1 家，发债主体共有 6 家，其中 AA+ 评级 1 家，AA 评级 5 家。

综合考虑各城投平台间子公司关系及实际运营平台关系等，仅统计以下主要城投平台数据：

| 序号 | 单位名称 | 是否名单内 | 注册资本（亿元） | 主体评级 | 注册日期 |
|----|--------------------|-------|----------|------|------------|
| 1 | 寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司 | 否 | 51.73 | AA+ | 2010/12/10 |
| 2 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 调出 | 1.20 | AA | 2008/02/29 |

| | | | | | |
|---|--------------------|---|------|----|------------|
| 3 | 寿光市金宏投资开发集团有限公司 | 否 | 1.50 | AA | 2016/12/29 |
| 4 | 山东寿光金鑫投资发展控股集团有限公司 | 否 | 3.60 | AA | 2005/12/16 |
| 5 | 寿光市港投控股集团有限公司 | 否 | 5.00 | AA | 2015/12/21 |

2. 存量城投债券

| | 债券简称 | 债券余额 | 发行规模 | 发行日期 | 票面利率 | 到期日期 | 发行公司 |
|----|----------------|--------|-------|------------|------|------------|-------|
| 1 | 22 寿光 01 | 12.41 | 12.41 | 2022/10/24 | 6.50 | 2027/10/24 | 惠农新农村 |
| 2 | 20 惠农 01 | 10.00 | 10.00 | 2020/10/16 | 6.50 | 2027/10/16 | |
| 3 | 20 寿光惠农债 | 6.00 | 6.00 | 2020/7/7 | 5.80 | 2027/7/8 | |
| 4 | 20 寿光 G1 | 4.00 | 5.00 | 2020/2/24 | 7.50 | 2027/2/25 | |
| 5 | 19 寿光 G1 | 0.16 | 4.00 | 2019/12/9 | 7.50 | 2026/12/10 | |
| 6 | 21 寿光 01 | 3.80 | 3.80 | 2021/12/7 | 6.50 | 2026/12/8 | |
| 7 | 20 寿光 01 | 9.00 | 9.00 | 2020/9/25 | 6.30 | 2025/9/28 | |
| 8 | 20 寿光惠农 | 5.00 | 5.00 | 2020/8/31 | 5.80 | 2025/9/1 | |
| 9 | 23 寿光 01 | 1.00 | 1.00 | 2023/2/21 | 6.50 | 2025/2/21 | |
| 10 | 21 寿光惠农 PPN001 | 3.60 | 3.60 | 2021/11/8 | 6.50 | 2024/11/9 | |
| 11 | 19 寿光 02 | 0.09 | 12.50 | 2019/10/30 | 7.30 | 2024/10/31 | |
| 12 | 19 寿光 01 | 3.40 | 7.50 | 2019/6/14 | 7.50 | 2024/6/17 | |
| 13 | 22 寿光 D1 | 4.10 | 4.10 | 2022/6/13 | 6.50 | 2023/6/13 | |
| 14 | 21 寿光城投 01 | 10.00 | 10.00 | 2021/6/30 | 4.65 | 2028/7/1 | |
| 15 | 23 寿城债 | 6.50 | 6.50 | 2023/3/13 | 7.50 | 2026/3/13 | |
| 16 | 23 寿光城投 MTN001 | 9.50 | 9.50 | 2023/3/3 | 7.00 | 2026/3/6 | |
| 17 | 22 寿光城投 MTN002 | 5.50 | 5.50 | 2022/12/8 | 7.00 | 2025/12/9 | |
| 18 | 20 寿光城投 MTN001 | 5.00 | 5.00 | 2020/9/22 | 5.94 | 2025/9/23 | |
| 19 | 22 寿光城投 PPN001 | 5.00 | 5.00 | 2022/9/8 | 7.00 | 2025/9/9 | 远景城建 |
| 20 | 22 寿光城投 MTN001 | 5.00 | 5.00 | 2022/4/12 | 7.00 | 2025/4/13 | |
| 21 | 20 寿城 01 | 3.50 | 10.00 | 2020/3/16 | 6.50 | 2025/3/18 | |
| 22 | 22 远景管廊债 02 | 2.60 | 2.60 | 2022/8/29 | 7.00 | 2029/8/30 | |
| 23 | 22 远景管廊债 01 | 5.00 | 5.00 | 2022/7/4 | 7.00 | 2029/7/5 | 金鑫投发 |
| 24 | 21 远景 01 | 3.00 | 3.00 | 2021/2/3 | 7.50 | 2024/2/3 | |
| 25 | 20 远景 01 | 9.00 | 9.00 | 2020/10/27 | 7.50 | 2023/10/27 | 寿光港投 |
| 26 | 20 金鑫 02 | 7.50 | 7.50 | 2020/11/18 | 7.00 | 2025/11/18 | |
| 27 | 20 金鑫 01 | 6.50 | 6.50 | 2020/6/29 | 7.00 | 2025/6/29 | |
| 28 | 23 寿光港投 01 | 8.00 | 8.00 | 2023/4/3 | 5.30 | 2030/4/4 | |
| 合计 | | 154.16 | | | | | |

截止报告出具日 2023 年 5 月 18 日，据公开信息查询，当地城投平台中有债券存续的城投平台有 5 家，所有存量债券一共为 28 只，合计存量债券余额为 154.16 亿元；其中 2023 年新发行债券共 4 只，合计金额 25.00 亿元，占存量债券总额的 16.22%，其中远景城建、金鑫投发今年还未发债。

债券到期还款金额估算如下：

| 到期时间 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 及以后 | 合计 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|--------|
| 到期金额 | 13.10 | 10.09 | 53.00 | 19.96 | 32.41 | 25.60 | 154.16 |

寿光市地区城投平台存量债券总规模较高，2023 年到期债券规模较小，债券到期主要集中在 2025 年、2027 年，三年合计到期债务余额为 76.19 亿元，占存量债券总额的 49.42%。

3. 债务水平分析

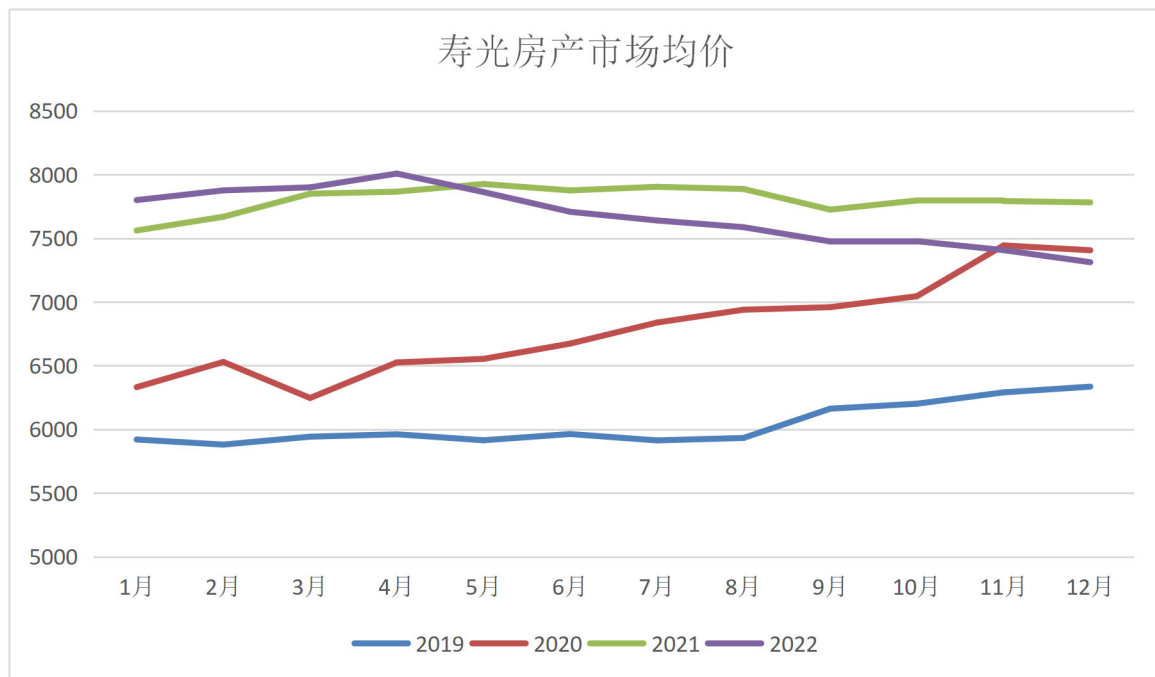
| 序号 | 单位名称 | 总资产 | 总负债 | 有息负债 | 数据来源 |
|----|--------------------|---------|--------|--------|----------|
| 1 | 寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司 | 514.47 | 311.29 | 216.82 | 2022 年年报 |
| 2 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 278.20 | 175.74 | 139.00 | 2022 年年报 |
| 3 | 寿光市金宏投资开发集团有限公司 | 385.93 | 200.74 | 148.09 | 2022 年年报 |
| 4 | 山东寿光金鑫投资发展控股集团有限公司 | 226.55 | 134.39 | 111.60 | 2022 年年报 |
| 5 | 寿光市港投控股集团有限公司 | 108.78 | 38.20 | 21.41 | 2022 年年报 |
| 合计 | | 1513.93 | 860.36 | 636.92 | |

根据上海证券交易所、相关平台非标融资项目资料信息，统计到上述 5 家当地主要城投平台公司资产负债情况，数据来源于 2022 年年报披露资产负债情况，统计范围内截至 2022 年末的 5 家平台公司有息负债合计金额为 636.92 亿元，以此有限口径核算寿光市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=369.02%。寿光地区整体债务规模处于合理水平。

| | 惠农新农村 | 寿光城建 | 金宏投开 | 金鑫投发 | 寿光港投 |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 数据来源 | 2023 年一季报 | 2023 年一季报 | 2023 年一季报 | 2022 年年报 | 2022 年年报 |
| 短期借款 | 12.81 | 16.23 | 14.30 | 27.12 | 6.44 |
| 应付票据 | 3.99 | 9.54 | 1.18 | 10.23 | 0.15 |
| 一年内到期非流动负债 | 60.46 | 21.45 | 34.53 | 15.03 | 3.03 |
| 其他流动负债 | 0.18 | 3.01 | 8.87 | 1.81 | 0.01 |
| 长期借款 | 36.85 | 44.97 | 46.10 | 23.86 | 7.71 |
| 应付债券 | 29.42 | 48.31 | 10.36 | 13.95 | - |
| 长期应付款 | 72.19 | 7.08 | 25.00 | 19.60 | 4.05 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | - | 0.01 |
| 有息债务合计 | 215.89 | 150.59 | 140.35 | 111.60 | 21.41 |
| 短期有息债务合计 | 77.43 | 50.24 | 58.88 | 54.19 | 9.63 |
| 短债占比 | 35.87% | 33.36% | 41.96% | 48.56% | 45.00% |

根据上述 5 家城投平台最新季报和年报资产负债表披露，5 家平台中金鑫投发偿债压力较高，短期债务占比高达 48.56%；寿光港投偿债压力次之，短期债务占比为 45.00%。5 家公司有息债务合计 639.84 亿元，短期债务合计 250.38 亿元，占比 39.13%，整体短期债务占比较高，短债压力较大。

四、 房市与土地出让



寿光市位于山东省中北部，潍坊西北部，渤海莱州湾西南岸，总面积 2072 平方千米。2022 年期间寿光市房产均价有明显下降，房价区间为 7300 元-8000 元，房价变动幅度较大。

根据中国土地市场网公开资料查询，2022 年全年，寿光市土地一级市场除去划拨用地，共发生交易 107 项，详情如下：

| 序号 | 竞得单位 | 总面积 (m ²) | 土地用途 | 总价 (万元) | 单价 (元/m ²) |
|----|-------------------|-----------------------|------------------|---------|------------------------|
| 1 | 寿光市文腾基础设施建设开发有限公司 | 49530.00 | 工业用地 | 2789.00 | 563.09 |
| 2 | 山东默锐环境产业股份有限公司 | 779.00 | 公用设施用地 | 27.00 | 346.60 |
| 3 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 24191.00 | 其他商服用地 | 3240.00 | 1339.34 |
| 4 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 6830.00 | 零售商业用地 | 1975.00 | 2891.65 |
| 5 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 150249.00 | 工业用地 | 7798.00 | 519.01 |
| 6 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 22871.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 2407.00 | 1052.42 |
| 7 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 4195.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 419.00 | 998.81 |
| 8 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 9692.00 | 零售商业用地 | 2802.00 | 2891.04 |
| 9 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 3751.00 | 其他商服用地 | 238.00 | 634.50 |
| 10 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 2119.00 | 其他商服用地 | 454.00 | 2142.52 |
| 11 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 171825.00 | 工业用地 | 8918.00 | 519.02 |
| 12 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 101047.00 | 工业用地 | 5245.00 | 519.07 |
| 13 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 41844.00 | 工业用地 | 2172.00 | 519.07 |
| 14 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 722.00 | 其他商服用地 | 46.00 | 637.12 |
| 15 | 寿光市惠农新农村建设投资开发有限公 | 5477.00 | 其他商服用地 | 1483.00 | 2707.69 |

| | 司 | | | | |
|----|-----------------|----------|------------------|----------|---------|
| 16 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 408.00 | 其他商服用地 | 86.00 | 2107.84 |
| 17 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 543.00 | 其他商服用地 | 116.00 | 2136.28 |
| 18 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 5001.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 2675.00 | 5348.93 |
| 19 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 9543.00 | 其他商服用地 | 2509.00 | 2629.15 |
| 20 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 30673.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 17733.00 | 5781.31 |
| 21 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 42869.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 22421.00 | 5230.12 |
| 22 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 20050.00 | 其他商服用地 | 5446.00 | 2716.21 |
| 23 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 4997.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 2695.00 | 5393.24 |
| 24 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 21490.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 10445.00 | 4860.40 |
| 25 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 1466.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 631.00 | 4304.23 |
| 26 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 60703.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 31748.00 | 5230.05 |
| 27 | 寿光丰联国际贸易有限公司 | 7095.00 | 工业用地 | 366.00 | 515.86 |
| 28 | 山东邦农农业科技发展有限公司 | 13143.00 | 仓储用地 | 535.00 | 407.06 |
| 29 | 寿光市圣城酒业有限公司 | 8033.00 | 工业用地 | 372.00 | 463.09 |
| 30 | 寿光市嘉吉农业科技有限公司 | 7475.00 | 工业用地 | 242.00 | 323.75 |
| 31 | 山东浩丰动力设备有限公司 | 7429.00 | 工业用地 | 240.00 | 323.06 |
| 32 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 34335.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 19026.00 | 5541.28 |
| 33 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 3400.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 1063.00 | 3126.47 |
| 34 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 6543.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 3254.00 | 4973.25 |
| 35 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 36000.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 10494.00 | 2915.00 |
| 36 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 4513.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 2235.00 | 4952.36 |
| 37 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 17479.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 4972.00 | 2844.56 |
| 38 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 2177.00 | 其他商服用地 | 424.00 | 1947.63 |
| 39 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 67731.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 21810.00 | 3220.09 |
| 40 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 5655.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 2826.00 | 4997.35 |
| 41 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 11242.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 3616.00 | 3216.51 |
| 42 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 41541.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 10959.00 | 2638.12 |

| | | | | | |
|----|-----------------|----------|------------------|----------|---------|
| 43 | 寿光御之匠红木工艺品有限公司 | 3319.00 | 工业用地 | 112.00 | 337.45 |
| 44 | 山东省金帅防水材料有限公司 | 26055.00 | 工业用地 | 832.00 | 319.32 |
| 45 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 10743.00 | 文化设施用地 | 1269.00 | 1181.23 |
| 46 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 24289.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 14015.00 | 5770.10 |
| 47 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 3428.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 1971.00 | 5749.71 |
| 48 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 3409.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 1777.00 | 5212.67 |
| 49 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 10355.00 | 零售商业用地 | 2898.00 | 2798.65 |
| 50 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 2206.00 | 其他商服用地 | 561.00 | 2543.06 |
| 51 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 9104.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 4211.00 | 4625.44 |
| 52 | 寿光市晟嘉投资有限公司 | 949.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 551.00 | 5806.11 |
| 53 | 寿光市农业发展集团有限公司 | 4590.00 | 其他商服用地 | 615.00 | 1339.87 |
| 54 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 12415.00 | 其他商服用地 | 2784.00 | 2242.45 |
| 55 | 山东兴汇投资管理有限公司 | 8352.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 4878.00 | 5840.52 |
| 56 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 1898.00 | 文化设施用地 | 76.00 | 400.42 |
| 57 | 山东省寿光市昌泰微纳化工厂 | 3132.00 | 工业用地 | 121.00 | 386.33 |
| 58 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 13074.00 | 文化设施用地 | 403.00 | 308.25 |
| 59 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 9269.00 | 其他商服用地 | 618.00 | 666.74 |
| 60 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 14967.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 9142.00 | 6108.10 |
| 61 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 72362.00 | 其他商服用地 | 15841.00 | 2189.13 |
| 62 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 10000.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 5711.00 | 5711.00 |
| 63 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 41908.00 | 批发市场用地 | 9174.00 | 2189.08 |
| 64 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 15553.00 | 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 8685.00 | 5584.13 |
| 65 | 寿光市昇景海洋发展集团有限公司 | 8844.00 | 文化设施用地 | 423.00 | 478.29 |
| 66 | 山东科霖木业有限公司 | 34266.00 | 工业用地 | 1107.00 | 323.06 |
| 67 | 寿光市圣城街道崔家村村委会 | 321.00 | 其他商服用地 | 66.00 | 2056.07 |
| 68 | 寿光东城水务有限公司 | 40000.00 | 公用设施用地 | 1620.00 | 405.00 |
| 69 | 山东远帆文化产业有限公司 | 56655.00 | 教育用地 | 2646.00 | 467.04 |
| 70 | 寿光市全福元置业有限公司 | 17998.00 | 零售商业用地 | 3154.00 | 1752.42 |
| 71 | 寿光新烁材料科技有限公司 | 19982.00 | 工业用地 | 968.00 | 484.44 |
| 72 | 寿光卫东化工有限公司 | 1402.00 | 工业用地 | 49.00 | 349.50 |
| 73 | 潍坊万华置业发展有限公司 | 38138.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19691.00 | 5163.09 |
| 74 | 中科岚海(山东)新材料有限公司 | 13050.00 | 工业用地 | 453.00 | 347.13 |
| 75 | 寿光市明英新材料有限公司 | 13389.00 | 工业用地 | 713.00 | 532.53 |
| 76 | 寿光市泓金新材料科技有限公司 | 8667.00 | 工业用地 | 462.00 | 533.06 |
| 77 | 潍坊丰华环保科技有限公司 | 76091.00 | 工业用地 | 2663.00 | 349.98 |

| | | | | | |
|-----|-----------------------|------------|---------------|-----------|---------|
| 78 | 山东泰和华宇房地产集团有限公司 | 5538.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 3231.00 | 5834.24 |
| 79 | 山东泰和华宇房地产集团有限公司 | 7592.00 | 其他商服用地 | 2287.00 | 3012.38 |
| 80 | 中国石化销售股份有限公司山东潍坊石油分公司 | 1766.40 | 零售商业用地 | 183.00 | 1036.01 |
| 81 | 寿光市昌盛日电太阳能科技有限公司 | 4815.00 | 公用设施用地 | 172.00 | 357.22 |
| 82 | 寿光市科翔化工有限公司 | 13118.00 | 工业用地 | 456.00 | 347.61 |
| 83 | 潍坊凯鹏钢结构工程有限公司 | 7866.00 | 工业用地 | 255.00 | 324.18 |
| 84 | 寿光市城市建设投资开发有限公司 | 88765.00 | 教育用地 | 6400.00 | 721.00 |
| 85 | 山东全福元商业集团有限责任公司 | 65865.00 | 教育用地 | 3465.00 | 526.08 |
| 86 | 山东默锐环境产业股份有限公司 | 21646.00 | 公用设施用地 | 700.00 | 323.39 |
| 87 | 山东泰和华宇房地产集团有限公司 | 23704.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 13829.00 | 5834.04 |
| 88 | 寿光凯恒置业有限公司 | 107391.00 | 教育用地 | 5800.00 | 540.08 |
| 89 | 寿光天一新能源有限公司 | 6603.00 | 公用设施用地 | 215.00 | 325.61 |
| 90 | 山东中阳房地产开发集团有限公司 | 25327.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 15552.00 | 6140.48 |
| 91 | 山东寿光裕源市场开发有限公司 | 14457.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 1758.00 | 1216.02 |
| 92 | 寿光清源水务有限公司 | 24174.00 | 公用设施用地 | 731.00 | 302.39 |
| 93 | 寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司 | 20719.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 5640.00 | 2722.14 |
| 94 | 山东省寿光市三木种苗有限公司 | 3353.00 | 科研用地 | 216.00 | 644.20 |
| 95 | 寿光龙华车轮有限公司 | 38662.00 | 工业用地 | 1783.00 | 461.18 |
| 96 | 山东碧龙面业股份有限公司 | 2250.00 | 工业用地 | 77.00 | 342.22 |
| 97 | 寿光阳波科技有限公司 | 10100.00 | 工业用地 | 351.00 | 347.52 |
| 98 | 寿光城投房地产开发有限公司 | 59846.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 33436.00 | 5587.01 |
| 99 | 寿光城投房地产开发有限公司 | 35683.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19937.00 | 5587.25 |
| 100 | 山东鲁沅嘉沅置业有限公司 | 5839.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 1853.00 | 3173.49 |
| 101 | 寿光市万泉加油站有限公司 | 2111.00 | 零售商业用地 | 184.00 | 871.62 |
| 102 | 寿光市地方粮食储备库有限公司 | 49635.00 | 仓储用地 | 2040.00 | 411.00 |
| 103 | 寿光乐义置业有限公司 | 11200.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 6698.00 | 5980.36 |
| 104 | 寿光乐义置业有限公司 | 62307.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 37241.00 | 5977.02 |
| 105 | 寿光富康置业有限公司 | 34737.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 21389.00 | 6157.41 |
| 106 | 寿光中阳能源燃气有限公司、寿光市天惠加油站 | 4240.00 | 零售商业用地 | 353.00 | 832.55 |
| 107 | 潍坊市学府房地产开发有限公司 | 22917.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 12238.00 | 5340.14 |
| | 合计 | 2479062.40 | | 537682.00 | |

其中按照土地用途分类如下：

| 用途 | 面积 (m ²) | 成交总价 (万元) | 单价 (元/m ²) |
|------------------|----------------------|-----------|------------------------|
| 工业用地 | 815876.00 | 38544.00 | 472.42 |
| 仓储用地 | 62778.00 | 2575.00 | 410.18 |
| 城镇住宅-普通商品住房用地 | 360412.00 | 192493.00 | 5340.92 |
| 城镇住宅-用于安置的商品住房用地 | 512755.00 | 222370.00 | 4336.77 |
| 公用设施用地 | 98017.00 | 3465.00 | 353.51 |
| 教育用地 | 318676.00 | 18311.00 | 574.60 |
| 科研用地 | 3353.00 | 216.00 | 644.20 |
| 零售商业用地 | 52992.40 | 11549.00 | 2179.37 |
| 批发市场用地 | 41908.00 | 9174.00 | 2189.08 |
| 其他商服用地 | 177736.00 | 36814.00 | 2071.27 |
| 文化设施用地 | 34559.00 | 2171.00 | 628.20 |
| 合计 | 2479062.40 | 537682.00 | |

摘录交易事项共 107 笔记录，由工业用地、城镇住宅-普通商品住房用地、城镇住宅-用于安置的商品住房用地、教育用地、其他商服用地等挂牌或协议出让构成，合计发生金额为 53.77 亿元。

五、 总结

寿光市经济以及财政实力较强，政府财政收入质量偏差，政府债务规模逐年增长，但增速较为平缓，存在一定的公开债务兑付压力。

截至报告出具日 2023 年 5 月 18 日，当地城投平台存量债券一共为 28 只，合计存量债券金额为 154.16 亿元；其中 2023 年新发行债券 4 只，合计金额 25.00 亿元，占存量债券总额的 16.22%。截止到 2022 年末，5 家主要城投平台合计有息债务为 636.92 亿元，以此有限口径核算寿光市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=369.02%，寿光地区整体债务规模处于合理水平。根据 5 家主要城投平台最新季报和年报资产负债表披露，5 家城投平台短期债务合计 250.38 亿元，占比 39.13%，整体短期债务占比较高，短债压力较大。

2022 年期间寿光市房产均价有明显下降，房价区间为 7300 元-8000 元，房价变动幅度较大。根据中国土地市场网公开资料查询，2022 年全年，寿光市土地一级市场除去划拨用地，共发生交易 107 项，由工业用地、城镇住宅-普通商品住房用地、城镇住宅-用于安置的商品住房用地、教育用地、其他商服用地等挂牌或协议出让构成，合计发生金额为 53.77 亿元，能够为当地财力提供一定补充。