



中债资信评估有限责任公司  
CHINA BOND RATING CO.,LTD

2023 年江苏省棚改专项债券（三期）  
—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）  
信用评级

2023 年 09 月 07 日



## 2023 年江苏省棚改专项债券（三期） —2023 年江苏省政府专项债券（十五期）信用评级

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	债项 级别
2023 年江苏省棚改专项债券（三期）	35.15	7 年	AAA
2023 年江苏省政府专项债券（十五期）			AAA
<b>评级时间：2023 年 09 月 07 日</b>			
经济、财政和债务指标	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	102,719	116,364	122,876
人均地区生产总值（万元）	12.2	13.7	14.4
地区生产总值增速（%）	3.7		2.8
三次产业结构	4.4:43.1:52.5	4.1:44.5:51.4	4.0:45.5:50.5
全省综合财力（亿元）	26,368	29,763	23,239
全省一般公共预算收入（亿元）	9,059	10,015	9,259
全省政府性基金收入（亿元）	11,359	13,633	11,479
全省政府债务（亿元）	17,228	18,964	20,694
全省政府债务率（%）	65.30	63.72	89.05

资料来源：统计公报；江苏省财政决算或预算执行报告、江苏省财政厅提供

### 分析师

王辰 周航

电话：010-88090242

邮箱：[wangchen@chinaratings.com.cn](mailto:wangchen@chinaratings.com.cn)

### 市场部

电话：010-88090123

传真：010-88090162

邮箱：[cs@chinaratings.com.cn](mailto:cs@chinaratings.com.cn)

### 中债资信评估有限责任公司

地址：北京市西城区月坛南街1号院

1号楼2层2-201（100045）

网址：[www.chinaratings.com.cn](http://www.chinaratings.com.cn)

### 评级结论

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）认为江苏省经济和财政实力极强，2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）（以下简称“本期公开发行债券”）纳入江苏省政府性基金预算管理，对应项目的预期收益可覆盖本期公开发行债券的本息，债券的违约风险极低，因此评定本期公开发行债券的信用等级为 AAA。

### 评级观点

■ 江苏省经济体量很大，2022 年江苏省面对多重压力挑战，经济稳健复苏，综合实力稳步提升，GDP 已达 12.29 万亿元，高质量发展成效明显。未来江苏省将继续紧扣“强富美高”总目标，深入实施“一带一路”建设、长江经济带发展和长三角区域一体化发展三大国家战略，预计区域经济将保持健康发展。

■ 得益于较高的经济发展水平和多元化产业结构，江苏省综合财力雄厚。2022 年全省和省本级综合财力分别为 23,238.93 亿元和 2,754.90 亿元，居全国前列；2022 年江苏省全省税收收入占一般公共预算收入比重为 73.48%，财政收入质量较好；江苏省政府性基金收入规模受房地产市场影响产生波动。

■ 截至 2022 年底江苏全省政府债务率为 89.05%，较 2021 年末有所抬升，但仍低于警戒线，风险总体可控。同时江苏省拥有较大规模的国有资产和上市公司股权，可增加其流动性。

■ 本次公开发行债券偿债资金纳入政府性基金预算管理，对应项目的预期收益可覆盖本期公开发行债券的本息。

**免责条款** 1、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等；2、本报告所引用的受评债券相关资料均由受评债券发行主体提供或由其公开披露的资料整理，中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责；3、本报告所采用的评级符号体系根据财政部《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》确定，不同于中债资信的工商企业评级符号，仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）信用评级

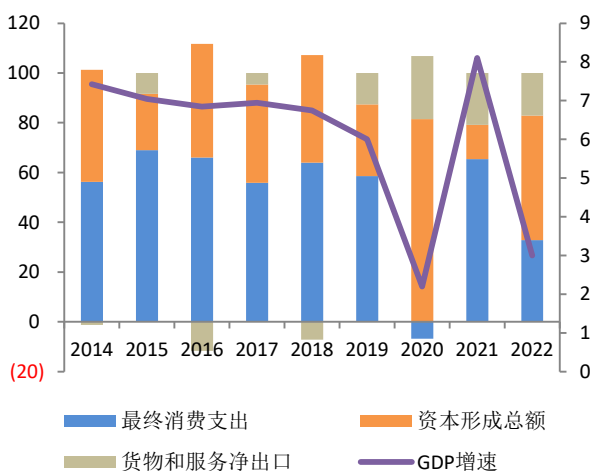
## 一、宏观经济与政策环境分析

**疫后经济发展持续向好，各项稳增长政策不断提振经济表现；财政收入增速实现回升；政府债务管理改革不断深化，明确制定实施一揽子化债方案**

2022年，全国科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，加快构建新发展格局，全年经济发展表现稳步提升。2022年，国内生产总值121.02万亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。从三大产业看，第一产业增加值8.83万亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值48.32万亿元，增长3.8%；受疫情影响严重的第三产业增加值63.87万亿元，增长2.3%。从三大需求看，全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动增长0.5个百分点。

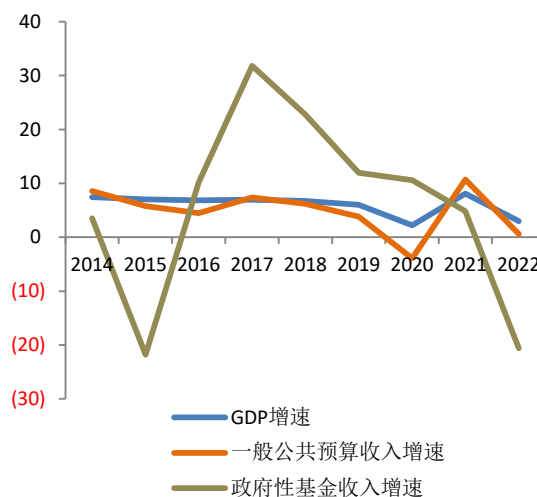
2023年上半年，我国扎实推进经济高质量发展，产业升级厚积薄发，国民经济持续恢复、总体回升向好。2023年上半年，国内生产总值59.30万亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%。三大产业中，受益于疫情影响减弱，接触型、聚集型服务业明显改善，服务业增加值同比增长6.4%；规模以上工业增加值同比增长3.8%，装备制造业增长较快。三大需求中，消费回升势头明显，社会消费品零售总额同比增长8.2%，升级类商品销售加快；固定资产投资（不含农户）同比增长3.8%，其中，基础设施投资增长7.2%；货物进出口总额同比增长2.1%，其中，出口增长3.7%。

图 1：2014 年以来“三驾马车”对经济增长的拉动（%）



数据来源：Wind 资讯，中债资信整理

图 2：2014 年以来全国 GDP、一般公共预算收入和政府性基金收入增速（%）



数据来源：财政部网站，中债资信整理

**稳增长政策将巩固经济恢复态势。**中短期内，在稳经济一揽子政策和接续措施下，经济仍将保持持续恢复态势。投资方面，政策性开发性金融工具、设备更新改造专项再贷款和财政贴息等政策工具持续发力，将推动重大项目建设和设备更新改造，基建投资增速有望维持较高水平。出口方面，受上年高基数，以及国际环境动荡、海外需求放缓、产业链外迁等因素影响，增速或将回落，但价格因素对出口可形成一定支撑，外贸政策举措亦有利于外贸稳定，出口仍将保持一定规模。消费方面，中共中央政治

局会议提出要积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，消费有望成为推动经济增长的重要力量。

**2022年减收扩支致使财政承压，2023年上半年财政收入增速回升。**一般公共预算收入方面，2022年，全国实现收入20.37万亿元，扣除留抵退税因素后增长9.1%，按自然口径计算增长0.6%。2023年上半年，实现一般公共预算收入11.92万亿元，同比增长13.3%，除上年度大规模留抵退税导致的低基数影响外，经济恢复性增长亦是主要驱动力；下半年，随着经济运行持续向好，增速有望进一步提升。**政府性基金收入方面**，2022年，全国实现收入7.79万亿元，比上年下降20.6%；其中，地方政府性基金预算本级收入中，国有土地使用权出让收入同比下降23.3%。2023年上半年，实现政府性基金收入2.35万亿元，同比下降16%，其中，国有土地使用权出让收入同比下降20.9%，整体降幅有所收窄。

**政府债务管理改革不断深化，明确制定实施一揽子化债方案，整体债务风险可控。**地方政府债务管理改革持续深化，政策聚焦于债券资金使用绩效管理与信息披露，以及完善地方债发行机制，并从拓宽地方债资金用途、发行渠道等制度建设方面，持续规范细化地方政府债务管理；同时，制定实施化债方案，以防范地方政府债务风险。（1）加强债券资金使用绩效管理与信息披露。要求对专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理，将绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩；同时，细化了地方债信息披露相关规定，提升信息披露的准确性和完整性，将信息披露评估结果与地方政府债务绩效考核挂钩。（2）完善地方债发行机制。财政部出台多项文件规范地方债发行管理，从科学制定发行计划、合理安排债券期限结构、加强地方债发行项目评估、债券资金管理及完善信用评级和信息披露机制、积极推进地方债柜台发行工作等多个方面，进一步完善地方债发行机制，保障地方债发行工作长期持续开展。（3）制定实施一揽子化债方案。中共中央政治局会议提出“有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”表明，防范化解地方政府债务风险始终摆在突出位置，并已从前期的“控增量”层面，逐步推进到现阶段的“化解”层面，整体债务风险将持续得到缓释。

**表 1：近期地方政府债券相关重大政策或会议**

发布时间	政策或会议名称	政策主要内容
2022年4月	国务院政策例行吹风会	在专项债券继续用于九大领域的基础上，合理扩大了专项债券使用范围。一是加大惠民生、解民忧等领域投资；二是支持增后劲、上水平项目建设；三是推动补短板、强弱项项目建设。
2022年5月	《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）	加快专项债券发行使用进度；引导商业银行对符合条件的专项债券项目建设主体提供配套融资支持；适当扩大专项债券支持领域，优先考虑将新型基础设施、新能源项目等纳入支持范围。
2022年7月	中共中央政治局会议	用好地方政府专项债券资金，支持地方政府用足用好专项债务限额。
2022年9月	国务院常务会议	依法盘活地方2019年以来结存的5,000多亿元专项债限额，并向成熟项目多的地区倾斜；各地要优先支持在建项目，年内形成更多实物工作量。



发布时间	政策或会议名称	政策主要内容
2022年10月	《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）	专项债投向领域从原来的9个扩大到11个，增加新能源和新型基础设施领域；可用作项目资本金的领域由原来的10个扩大到13个，增加新能源、煤炭储备设施、国家级产业园区基础设施领域。
2022年12月	《“十四五”扩大内需战略实施方案》	加快推进国家城乡融合发展试验区改革，统筹相关资金支持农业农村发展，将农业农村领域符合条件的公益性建设项目纳入地方政府债券支持范围。
2023年3月	《关于2022年中央和地方预算执行情况与2023年中央和地方预算草案的报告》	做好地方政府专项债券项目前期准备，适当提高资金使用集中度，优先支持成熟度高的项目和在建项目。注重政府投资绩效，防止盲目扩大投资，鼓励和吸引更多民间资本参与。
2023年6月	《国务院关于2022年中央决算的报告》	发挥好政府投资引导作用，适当扩大地方政府专项债券投向领域和用作项目资本金范围，做好项目前期准备，提高项目储备质量，优先支持成熟度高的项目和在建项目。
2023年7月	中共中央政治局会议	要更好发挥政府投资带动作用，加快地方政府专项债券发行和使用；有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。

资料来源：公开资料，中债资信整理

## 二、地区经济实力分析

**江苏省地理位置优越，基础设施配套完善。近年来，经济稳健复苏、稳中向好的态势持续凸显，综合实力再攀新台阶，结构转型实现新突破，未来随着“强富美高”新江苏建设的持续推进，区域经济将保持健康发展**

江苏省地处中国东部沿海地区中部，长江、淮河下游，是长江三角地区重要组成部分，地理位置优越。自然资源方面，江苏省土地面积10.72万平方公里，全省共有13个设区市。截至2021年末，全省常住人口8,505.4万人，城镇化率73.9%。基础设施方面，江苏在交通领域持续推进重大基础设施项目建设，区域内交通发达。目前，江苏省拥有公路里程15.8万公里，其中高速公路里程5,023公里；铁路营业里程4,221.9公里，其中高速铁路里程2,212公里；运输机场9个、A1类通用机场8个；四级以上内河高等级航道里程3,254公里，省干线航道达标里程达2,419公里。

江苏省是中国经济最发达的省份之一，主要经济指标处于全国各省（直辖市、自治区）前列。2022年江苏省实现地区生产总值122,875.6亿元，迈入12万亿元新台阶，人均地区生产总值稳步增长。从投资来看，2022年，江苏省固定资产投资比上年增长3.8%，两年平均增长4.80%，固定资产投资持续增长，助推经济平稳运行。其中，基础设施投资增长8.2%，比前三季度回升3.3个百分点。全省制造业投资增长8.8%，高于全部投资5个百分点。全省高技术产业投资同比增长9.2%，其中高技术制造业投资增长9.4%，高技术服务业投资增长8.4%。从消费来看，随着各项促消费政策措施落地生效，积极扩大有效需求，消费新动能持续释放，消费市场持续恢复。2022年，江苏省实现社会消费品零售总额42,752.1亿元，比上年增长0.1%，实现正增长，规模居全国第二。江苏省充分发挥消费的基础作用，为经济持续回稳向好提供有力支持。从对外贸易来看，2022年，江苏省完成进出口总额54,454.92亿元，比上年增长4.46%，对外贸易保持增长态势，出口竞争力持续提升。2023年上半年，全省实现生产总值60,465.3亿元，同比增长6.6%；工业生产恢复向好，超七成行业保持增长，其中电气机械和器材制

制造业、汽车制造业分别增长 20.1%、20.8%；固定资产投资同比增长 5.5%，固定资产投资稳中有升；社会消费品零售总额同比增长 10%，消费品市场加快恢复。随着经济社会全面常态化运行，各项政策持续显效，全省经济回升向好，高质量发展扎实推进。

近年来，江苏省经济运行稳中向好，主要经济指标增幅保持在合理区间，经济结构进一步优化，高质量发展成效明显，战略性新兴产业、高新技术产业以及绿色低碳产业占规上工业比重均有所上升。**产业结构方面**，2022 年江苏省经济结构不断优化，三次产业结构比例由 2011 年的 6.3:51.5:42.2 调整至 2022 年的 4.0:45.5:50.5。第二产业向高质量发展，规模以上工业增加值比上年增长 5.1%，全年高技术制造业增加值同比增长 10.8%；全年工业战略性新兴产业、高新技术产业产值占规模以上工业比重分别为 40.8%、48.5%，均比上年提高 1.0 个百分点；规模以上高技术服务业营业收入比上年增长 10.1%，对规上服务业增长贡献率达 62.2%，其中互联网和相关服务增长 14.2%。目前江苏省已形成传统产业（第二产业中支柱产业主要为冶金、石化、机械、汽车、纺织及电子信息产业等）和现代服务业并举的产业结构，区域创新能力较强。

**表 2：2020~2022 年江苏省主要经济指标**

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	总额	增长率	总额	增长率	总额	增长率
地区生产总值（亿元、%）	102,719.00	3.7	116,364.20	8.6	122,875.60	2.8
人均地区生产总值（万元、%）	12.2	—	13.7	—	14.4	—
规模以上工业增加值（亿元、%）	—	6.1	—	12.8	37,487.10	5.1
全社会固定资产投资额（亿元、%）	—	0.3	—	5.8	—	3.8
全年社会消费品零售总额（亿元、%）	37,086.10	-1.6	42,702.60	15.1	42,752.10	0.1
全年进出口总额（亿元、%）	44,500.50	2.6	52,130.60	17.1	54,454.92	4.46
三次产业结构比例	4.4:43.1:52.5		4.1:44.5:51.4		4.0:45.5:50.5	
城镇化率（%）	73.44		73.94		74.4	

资料来源：2020~2022 年江苏省国民经济与社会发展统计公报，江苏省统计局网站，江苏省财政厅提供，中债资信整理

注：GDP 和规模以上工业增加值增长率均按照可比价格计算，即实际增长率。

2022 年，经历一季度平稳开局、二季度深度下降后，江苏省坚持稳中求进工作总基调，更好统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，落地实施稳经济等一揽子政策措施，全省经济延续恢复性增长态势，经济总量迈上新台阶，发展质量取得新成效。未来，江苏省将继续紧扣“强富美高”总目标，在改革创新、推动高质量发展上争当表率，在服务全国构建新发展格局上争做示范，在率先实现社会主义现代化上走在前列；同时积极发掘培育新的增长点，以扩大内需为战略基点推动扩大内需战略与深化供给侧结构性改革有机结合，以“一带一路”交汇点建设为统揽推动东西双向开放，率先探索有利于促进全国构建新发展格局的有效路径，深入实施“一带一路”建设、长江经济带发展和长三角区域一体化发展三大国家战略，持续推动经济健康发展。



### 三、地区财政实力分析

#### 江苏省财政收入体量规模大，收入质量持续提升，综合财力雄厚，财力结构较为合理

2022年江苏省全省综合财力体量规模达23,238.93亿元，处于全国前列，其中，一般公共预算财力和政府性基金预算财力占比分别约为50.54%和49.46%。2022年江苏省实现一般公共预算收入9,258.88亿元。受益于产业多元化程度高、纳税主体丰富，江苏省一般公共预算收入中税收收入占比高、财力稳定性强，2022年江苏省全省一般公共预算收入中税收收入占比73.48%。江苏省房地产市场较为发达，以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入规模较大，2022年全省实现政府性基金收入11,478.58亿元。江苏省本级政府调配财力能力强，2022年省本级综合财力为2,754.90亿元，其中省本级一般公共预算财力为2,677.70亿元。未来，尽管区域土地市场存在一定分化，但江苏省人口集聚效应较强，加之稳健的产业结构和较大的经济增长潜力，长期看预计江苏省政府综合财力仍将保持增长。2023年一季度，随着全省经济逐步复苏、回升向好，全省财政收入持续回升。其中，一般公共预算收入完成3,108亿元，增长7.6%。其中，税收收入完成2,472亿元，增长8.1%，收入质量保持较高水平。

表3：2020~2022年江苏全省和省本级综合财力规模及结构情况

项目	2020年		2021年		2022年	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
综合财力（亿元）	26,368.45	2,777.61	29,762.71	2,432.93	23,238.93	2,754.90
其中：一般公共预算财力（亿元）	14,953.64	2,286.30	16,499.97	2,355.63	11,744.70	2,677.70
其中：一般公共预算收入（亿元）	9,058.99	150.00	10,015.16	256.94	9,258.88	191.89
政府性基金财力（亿元）	11,414.82	491.31	13,262.74	77.30	11,494.23	77.20
其中：政府性基金收入（亿元）	11,359.39	85.37	13,632.95	68.89	11,478.58	61.55
人均综合财力（元）	31,113.95		34,992.72		27,291.75	
人均一般公共预算财力（元）	17,644.83		19,399.41		13,792.95	

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

#### 江苏省政府债务规模平稳增长，政府债务率低于警戒线，风险总体可控

截至2022年底，江苏省政府债务余额为20,694.05亿元，同比上升9.12%，低于财政部核定的限额（2022年末为22,594.14亿元）。从债务资金来源看，经过近几年存量政府债务置换，目前江苏省政府债务余额中绝大部分为地方政府债券形式；从举债层级看，江苏省全省政府债务主要分布于市、县级政府；从资金用途看，江苏省政府债务主要用于基础设施建设和公益性项目，其相应债务也形成了大量的资产，比如土地储备资产、城市轨道交通、水热电气等市政建设和高速公路、机场等，且大多能够形成经营性收入，在一定程度上可以保障相关债务偿还；从债务期限结构看，未来几年江苏省债务不存在集中到期情况，债务期限结构较合理。截至2022年末江苏省政府债务率为89.05%，较2021年末有所上升，但仍低于警戒线，风险总体可控。

表4：2020~2022年江苏省债务限额情况（单位：亿元）

项目	2020年		2021年		2022年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
地方政府债务限额	19,007.14	1,014.49	20,823.14	1,078.67	22,594.14	1,163.37



项目	2020年		2021年		2022年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
其中：一般债务限额	7,900.98	833.68	8,197.98	833.68	8,451.98	833.68
专项债务限额	11,106.16	180.81	12,625.16	244.99	14,142.16	329.69

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

表 5：2020~2022 年江苏省政府债务规模情况（单位：亿元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
政府债务	17,227.69	651.82	18,963.76	705.53	20,694.05	788.81
其中：一般债务	6,810.82	529.12	7,167.51	518.65	7,391.00	514.53
专项债务	10,416.87	122.70	11,796.25	186.88	13,303.05	274.28
债务率	65.30		63.72		89.05	

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

#### 四、政府治理水平分析

##### 江苏省经济和财政信息透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升；债务管理逐步规范

江苏省持续推进政府信息公开，政府信息披露透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升。通过江苏省统计局网站可获取年度江苏省国民经济和社会发展统计公报和统计年鉴，且也可获得月度经济运行情况数据，较为及时和完备。通过江苏省财政厅网站可获取近 10 年的财政预算执行情况报告和预算草案，且财政预算执行报告披露的财政收支数据较为丰富。

债务管理逐步规范，总体债务风险可控。2020 年落实“资金跟着项目走”要求，前置专项债券投资项目审核关口，会同有关部门建立专项债券项目联合审查和上报备案机制，确保专项债券项目“有收益、能覆盖、可开工”。2021 年江苏省将新增债务限额分配与地方政府性债务管理和风险情况挂钩，确保各地当年新增债务限额和政府性债务风险化解进度相匹配。2022 年江苏省全面排查化解重点领域风险隐患，持续化解存量政府性债务，稳妥处置大型企业债务风险，特别是统筹做好房地产领域、建筑行业、大型企业、政府性债务等风险排查化解工作，守住不发生区域性系统性风险底线。未来，伴随债务管理制度进一步落实，江苏省债务管理成效有望继续提升，区域总体债务风险可控。

#### 五、债券偿还能力分析

##### 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）募集资金专项用于棚户区改造项目建设，偿债资金来源于项目对应的国有土地使用权出让收入、住房销售收入和专项收入等，对应项目的预期总收益可覆盖债券本息的偿付

2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）发行金额 35.15 亿元，品种为记账式固定利率附息债，期限为 7 年，全部为新增专项债券。资金用途方面，本期债券专项用于江苏省 4 个设区市本级及 3 个县（市）的 19 个棚户区改造项目。本期专项债券无增信措施。

表 6：2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）概况

项目	内容
----	----



项目	内容
债券名称	2023年江苏省棚改专项债券（三期）—2023年江苏省政府专项债券（十五期）
发行规模	人民币 35.15 亿元
债券期限	7 年
募集资金用途	专项用于江苏省 4 个设区市本级及 3 个县（市）的 19 个棚户区改造项目
债券利率	固定利率
付息方式	利息每按年支付，债券最后一期利息随本金一起支付
增级安排	无

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

**偿债资金来源方面**，本期公开发行债券偿债资金来源于对应项目的国有土地使用权出让收入、住房销售收入和专项收入等，国有土地使用权出让收入主要取决于区域土地和房地产市场成交量和成交价格。2020年江苏省房地产开发和商品房销售状况增速呈现较大回升。2021年，受调控政策进一步增强影响，江苏省房地产投资开发和商品房销售面积增速同比回落。2022年江苏省房地产市场数据或受行业政策调控出现波动，但长期看，尽管我国仍处于城镇化阶段，但我国适龄购房人口数量逐步见顶，未来国内房地产市场需求总体将呈现放缓趋势，土地市场很难保持前期高速增长，土地出让收入波动将加大。考虑到江苏省地处东南沿海，交通发达、科教资源丰富、经济实力雄厚，尽管区域土地市场存在一定分化，但人口集聚效应较强，预计全省国有土地使用权出让收入仍将保持较大规模。

**表 7：2020~2022 年江苏省土地市场供求走势**

项目	2020 年	2021 年	2022 年
土地供应量（万亩）	67.60	57.58	67.81
土地出让总面积（万亩）	40.12	38.05	36.53
土地出让金合同额（亿元）	9,626.20	—	9,901.30
土地出让面积增速（%）	15.52	-5.16	-3.88
土地成交金额增速（%）	20.98	—	—
土地出让均价（万元/亩）	239.94	—	271.05

资料来源：历年《江苏省国土资源统计情况报告》，江苏省自然资源厅，中债资信整理

**表 8：2020~2022 年江苏省房地产市场运行情况**

项目	2020 年	2021 年	2022 年
房地产开发投资额（亿元）	13,171.27	13,477.45	12,406.9
房地产开发投资额增速（%）	9.7	2.3	-7.9
其中：住宅投资额（亿元）	10,416.03	10,786.21	9,923.8
住宅投资额增速（%）	10.1	3.6	-8.0
商品房新开工面积（万平方米）	17,672.82	16,873.29	9,907.3
商品房新开工面积增速（%）	8.9	-4.5	-41.3
其中：住宅新开工面积（万平方米）	13,538.15	12,794.45	7,298.0
住宅新开工面积增速（%）	8.5	-5.5	-43.0
商品房销售面积（万平方米）	15,426.99	16,551.82	12,115.2
商品房销售面积增速（%）	10.4	7.3	-26.8
其中：住宅销售面积（万平方米）	13,855.72	14,361.50	10,165.1



项目	2020年	2021年	2022年
住宅销售面积增速（%）	10.4	3.7	-29.2

资料来源：江苏省统计局网站，Wind 资讯，中债资信整理

**表 9：2020~2022 年江苏省全省国有土地使用权出让收入**

项目	2020年	2021年	2022年
政府性基金收入（亿元）	11,359.39	13,632.95	11,478.58
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	10,618.29	12,788.98	10,690.40
国有土地使用权出让收入增速（%）	23.98	20.44	-16.41

资料来源：江苏省财政厅网站，中债资信整理

相应地块预期出让收益对本期债券的保障方面，根据江苏省财政局提供的数据，本期公开发行债券存续期内，预期上述 19 个棚户区改造项目可实现收益 204.52 亿元，对本期债券本息<sup>1</sup>的保障倍数在 1.64~27.98 倍之间，预期收益可覆盖债券本息的偿还。

**表 9：2023 年江苏省棚改专项债券（三期）募投项目概况（单位：个、亿元、倍）**

所属区域	项目数量	申请本期债券额度	债券存续期内项目预期收益	对本期债券本息的覆盖倍数
南京市	3	4.00	53.64	11.08
无锡市本级	5	12.00	46.89	3.23
丰县	1	5.80	20.79	2.96
睢宁县	1	0.40	13.54	27.98
邳州市	1	3.00	21.94	6.04
南通市本级	5	7.30	23.63	2.68
盐城市本级	3	2.65	24.09	7.51
<b>总计</b>	<b>19</b>	<b>35.15</b>	<b>204.52</b>	<b>4.81</b>

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

综上所述，中债资信评定 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）的信用等级为 AAA。

<sup>1</sup> 参照近期同期限政府专项债券实际发行利率，本期债券的票面利率按照 3.00% 测算。



附件一：

地方政府专项债券信用等级符号及含义

中债资信地方政府专项债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。其中，AAA 级可用“-”符号进行微调，表示信用等级略低于本等级；AA 级至 B 级可用“+”或“-”符号进行微调，表示信用等级略高于或低于本等级。各信用等级符号含义如下：

等级符号	等级含义
AAA	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极好，偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况很好，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况较好，偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况一般，偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况较差，偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高。
B	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况很差，偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极差，偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极差，基本不能偿还债务。
C	对应的政府性基金或专项收入收支状况、对应项目建设运营状况极差，不能偿还债务。



附件二：

评级模型核心指标

一级指标	二级指标	模型得分
经济实力	实际地区生产总值	1
	人均地区生产总值	1
财政实力	全地区政府综合财力	1
	财政收入稳定性及收支平衡性评价	1
	债务余额/政府综合财力	2
政府治理	财政和债务管理情况	1
调整因素		无调整
增信措施		无
债券信用等级		AAA

注：模型得分体现该指标表现评价，1为最优，6为最差。



附件三：

2023年江苏省棚改专项债券（三期）募投项目情况（单位：亿元、倍）

所属区域	项目名称	申请本期债券额度	本期债券存续期内项目预期收益	本期债券存续期内预期收益/申请本期债券额度本息
南京市	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	2.00	23.07	9.53
南京市	溧水区锦和家园三期棚户区危旧房改造安置工程项目	1.00	16.14	13.34
南京市	溧水区屏溪佳苑二期棚户区危旧房改造安置工程项目	1.00	14.43	11.93
无锡市本级	XDG-2022-42号地块开发建设项目（2023年）	2.00	7.56	3.12
无锡市本级	公交三场地块定销商品房工程项目	3.50	12.72	3.00
无锡市本级	夹城里B棚户区改造建设工程项目	5.00	10	1.65
无锡市本级	方泉苑六期一批安置房（B地块）项目	0.20	2.79	11.53
无锡市本级	后宅家园一期A区拆迁安置小区工程	1.30	13.82	8.79
丰县	丰县荟苑小区南安置房建设项目	5.80	20.79	2.96
睢宁县	苑南人家建设项目	0.40	13.54	27.98
邳州市	徐州市邳州市东湖佳苑项目	3.00	21.94	6.04
南通市本级	南通市通州区先锋富锋花苑二期保障房项目	2.50	8.72	2.88
南通市本级	通州区通锡高速（东社镇）东社花苑西侧安置区建设项目	1.00	3.88	3.21
南通市本级	通州区锡通高速（东社段）杨港初中西侧安置区建设项目	1.20	3.05	2.10
南通市本级	先锋街道十六里墩四期保障房	1.20	5.21	3.59
南通市本级	颐港家园三期建设项目	1.40	2.77	1.64
盐城市本级	环科城安置房工程项目	0.75	8.21	9.05
盐城市本级	青洋安置房建设工程项目	0.40	2.26	4.67
盐城市本级	五星农贸路地块安置房工程项目	1.50	13.62	7.50
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>35.15</b>	<b>204.52</b>	<b>4.81</b>

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理



附件四：

江苏省经济、财政和债务数据

相关数据	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（亿元）	102,719.00	116,364.20	122,875.60
人均地区生产总值（万元）	12.2	13.7	14.4
地区生产总值增长率（%）	3.7	8.6	2.8
全社会固定资产投资增速（%）	0.3	5.8	3.8
全年社会消费品零售总额（亿元）	37,086.10	42,702.60	42,752.10
全年进出口总额（亿元）	44,500.50	52,130.60	54,454.92
三次产业结构	4.4:43.1:52.5	4.1:44.5:51.4	4.0:45.5:50.5
第一产业增加值（亿元）	4,536.70	4,722.40	4,959.40
第二产业增加值（亿元）	44,226.40	51,775.40	55,888.70
其中：规模以上工业增加值（亿元）	—	—	37,487.1
第三产业增加值（亿元）	53,955.80	59,866.40	62,027.50
人口数量（万人）	8,474.80	8,505.40	8,515
人口老龄化率（%）	16.2	—	—
国土面积（万平方公里）	10.72	10.72	10.72
城镇居民人均可支配收入（元）	53,102	57,743	60,178
农村居民人均可支配收入（元）	24,198	26,791	28,486
全省政府综合财力（亿元）	26,368.45	29,762.71	23,238.93
其中：省本级政府综合财力（亿元）	2,777.61	2,432.93	2,754.90
全省人均政府综合财力（元）	31,113.95	34,992.72	27,291.75
全省一般公共预算收入（亿元）	9,058.99	10,015.16	9,258.88
其中：税收收入（亿元）	7,413.86	8,171.30	6,803.22
省本级一般公共预算收入（亿元）	150.00	256.94	191.89
地方政府一般债务收入（亿元）	1,222.73	1,308.01	1,353.26
地方政府一般债务还本支出（亿元）	1,022.03	1,096.20	1,128.02
全省政府性基金收入（亿元）	11,359.39	13,632.95	11,478.58
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	10,618.29	12,788.98	10,690.40
地方政府专项债务收入（亿元）	2,958.47	2,393.84	2,460.37
地方政府专项债务还本支出（亿元）	1,042.37	1,128.9	952.54
全省政府债务（亿元）	17,227.69	18,963.76	20,694.05
其中：一般债务（亿元）	6,810.82	7,167.51	7,391.00
专项债务（亿元）	10,416.87	11,796.25	13,303.05
全省一般公共预算财力/综合财力（%）	56.71	55.44	50.54
全省税收收入/一般公共预算收入（%）	81.84	81.59	73.48
全省政府性基金财力/综合财力（%）	43.29	44.56	49.46
全省政府债务率（%）	65.30	63.72	89.05

注：2020~2022年财政数据为决算数据；2020~2022年全省政府债务率指标为江苏省财政厅提供数据。



附件五：

## 跟踪评级安排

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）将在 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）有效期内，对受评债券的信用状况进行持续跟踪监测，并根据评级信息获取的情况决定是否出具跟踪评级报告。

中债资信将持续关注受评债券的信用品质，并尽最大可能收集和了解影响受评债券信用品质变化的相关信息。如中债资信了解到受评债券发生可能影响信用等级的重大事件，中债资信将就该事项进行实地调查或电话访谈，确定是否要对信用等级进行调整；如受评债券发行主体不能及时配合提供必要的信息和资料，中债资信在确实无法获得有效评级信息的情况下，可暂时撤销信用等级。

## 信用评级报告声明

（一）中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对 2023 年江苏省棚改专项债券（三期）—2023 年江苏省政府专项债券（十五期）的信用等级评定是根据财政部相关政策文件要求，以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。

（二）中债资信所评定的受评债券信用等级仅反映受评债券信用风险的大小，并非是对其是否违约的直接判断。

（三）中债资信对受评债券信用风险的判断是建立在中债资信对宏观经济环境预测基础之上，综合考虑债券发行主体当前的经济实力、财政实力、债务状况、政府治理水平、外部支持和本次公开发行债券偿还保障措施等因素后对受评债券未来偿还能力的综合评估，而不是仅反映评级时点受评债券的信用品质。

（四）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评债券发行主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评债券发行主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（五）本报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议等。

（六）本报告中引用的相关资料主要来自债券发行主体提供以及公开信息，中债资信无法对所引用资料的真实性及完整性负责。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级在债券存续期内有效；在有效期内，该信用等级有可能根据中债资信跟踪评级的结论发生变化。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。

独立公正 开拓创新

服务至上 专业求真



地 址：北京市西城区月坛南街1号院1号楼2层2-201  
业务专线：010-88090123  
传 真：010-88090162  
网 站：[www.chinaratings.com.cn](http://www.chinaratings.com.cn)



公司微信