

2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）

—2018 年湖北省政府专项债券（六~七期）

信用评级报告



上海新世纪资信评估投资服务有限公司
Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）信用评级报告

概述

编号：【新世纪债评(2018)010884】

债券名称	债券级别
2018 年湖北省（恩施州、黄石市、宜昌市、黄冈市、鄂州市、武汉市、潜江市） 土地储备专项债券（一期）--2018 年湖北省政府专项债券（六期）	AAA
2018 年湖北省（荆州市、咸宁市、恩施州、黄石市、宜昌市、孝感市、襄阳市、 黄冈市、鄂州市、武汉市、随州市、十堰市、荆门市、仙桃市、天门市、神农架林区） 土地储备专项债券（二期）--2018 年湖北省政府专项债券（七期）	AAA

发行人主要数据及指标

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值[百亿元]	295.50	322.98	365.23
地区生产总值增速[%]	8.9	8.1	7.8
人均地区生产总值[万元]	5.07	5.50	-
一般公共预算收入[亿元]	3005.53	3102.06	3248.32
其中：省本级一般公共预算收入[亿元]	155.96	169.23	231.55
税收比率[%]	69.42	68.44	69.20
一般公共预算自给率[%]	49.01	48.30	47.76
上级补助收入（一般公共预算）[亿元]	2671.12	2840.57	2974.73
政府性基金预算收入[亿元]	1654.95	1906.54	2434.35
其中：省本级政府性基金预算收入[亿元]	146.60	172.10	139.77
全省政府债务余额[亿元]	4571.89	5103.67	5715.53
其中：省本级政府债务余额[亿元]	168.97	147.58	254.01

注：根据湖北省统计年鉴、统计公报以及湖北省财政厅披露和提供的数据整理、计算。

评级观点

- 本批债券全部为新增债券，募集资金用于土地储备项目；偿债资金来源于对应地块未来出让获得的国有土地使用权出让收入。本批债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，偿债保障程度高，但未来也需持续关注收储地块实际出让进度及出让收益不及预期所带来的影响。
- 湖北省较早成为我国重要的工业基地，汽车、化工、冶金等产业已形成大型产业集群，在国内外有较强的竞争力，但部分主导产业面临产能过剩压力。湖北省拥有多所“211”、“985”高校，科教资源丰富，有力地支撑了光电子、新能源、电子信息等新兴产业的发展，提升了当地经济发展质量。
- 湖北省作为内陆省份，对外贸易对经济增长贡献有限，近年来经济增长主要受益于投资和消费的拉动。但随着“一带一路”、“长江经济带”等重大战略的实施以及中国（湖北）内陆自由贸易试验区获批设立等政策利好，湖北省对外贸易有望加快发展。
- 近年来湖北省一般公共预算收入保持增长，2017 年位居全国各省市第 9 位。但因“营改增”推行前税收收入中营业税占比较高，2016 年 5 月全面推行的“营改增”政策对其税收收入增长有一定影响，同时收支平衡对中央转移支付的依赖度较大。湖北省政府性基金预算收入规模较大，是地区财力的重要补充，但稳定性偏弱。
- 由于基础设施建设和公益性项目的持续投入，湖北省政府形成了较大规模的政府性债务。但湖北省经济发展势头良好，能支撑湖北省政府

分析师

周晓庆 zxq@shxsj.com
 郭羽佳 wyj@shxsj.com
 张浩硕 zhs@shxsj.com
 Tel: (021) 63501349 Fax: (021) 63500872

上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F
<http://www.shxsj.com>

一般公共预算收入的稳定增长，同时可持续获得上级政府大力的财政支持，债务风险总体可控。

- 近年来湖北省政府简政放权、行政审批改革不断推进，政府运行效率与服务能力得以提升；政务信息披露较及时，信息透明度较高。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2018年9月11日

评级报告专用章



声 明

本评级机构对 2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）——2018 年湖北省政府专项债券（六~七期）的信用评级作如下声明：

本批债券信用评级的评级结论是本评级机构以及评级分析员在履行尽职调查基础上，按照财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83 号）、财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预[2017]62 号）及财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2018]61 号）等有关规定，以及本机构的地方政府债券信用评级标准和程序做出的独立判断。本次评级所依据的评级方法是新世纪评级《中国地方政府债券信用评级方法》，上述评级方法可于新世纪评级官方网站查询。

本评级机构及本批地方政府债券信用评级分析员与债务人之间不存在除本次信用评级事项委托关系以外的任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系，并在信用评级过程中恪守诚信原则，保证出具的评级报告客观、公正、准确、及时。

本评级机构的信用评级和其后的跟踪评级均依据地方政府所提供的资料，地方政府对其提供资料的合法性、真实性、完整性、准确性负责。

鉴于信用评级的及时性，本评级机构将对地方政府债券进行跟踪评级。在信用等级有效期内，地方政府在财政、地方经济外部经营环境等发生重大变化时应及时向本评级机构提供相关资料，本评级机构将按照相关评级业务规范，进行后续跟踪评级，并保留变更及公告信用等级的权利。

本批地方政府债券信用评级结论不是引导投资者买卖或者持有地方政府发行的各类金融产品，以及债权人向地方政府授信、放贷或赊销的建议，也不是对与地方政府相关金融产品或债务定价作出的相应评论。

本评级报告所涉及的有关内容及数字分析均属敏感性商业资料，其版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）

—2018 年湖北省政府专项债券（六~七期）

信用评级报告

释义

新世纪评级，或本评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

本批债券：2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）—2018 年湖北省政府专项债券（六~七期）

一、本批债券信用质量分析

（一）主要条款

本批债券计划发行总额 380.67 亿元，品种为记账式固定利率附息债，分两期发行，分别为 2018 年湖北省（恩施州、黄石市、宜昌市、黄冈市、鄂州市、武汉市、潜江市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖北省政府专项债券（六期）（以下简称“湖北省土储专项债（一期）”）、2018 年湖北省（荆州市、咸宁市、恩施州、黄石市、宜昌市、孝感市、襄阳市、黄冈市、鄂州市、武汉市、随州市、十堰市、荆门市、仙桃市、天门市、神农架林区）土地储备专项债券（二期）—2018 年湖北省政府专项债券（七期）（以下简称“湖北省土储专项债（二期）”）。湖北省土储专项债（一期）债券期限为 3 年，计划发行规模为 82.1648 亿元；湖北省土储专项债（二期）债券期限为 5 年，计划发行规模为 298.5052 亿元。以上各期债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

图表 1. 拟发行的本批债券概况

债券名称：	2018 年湖北省（恩施州、黄石市、宜昌市、黄冈市、鄂州市、武汉市、潜江市）土地储备专项债券（一期）--2018 年湖北省政府专项债券（六期）
	2018 年湖北省（荆州市、咸宁市、恩施州、黄石市、宜昌市、孝感市、襄阳市、黄冈市、鄂州市、武汉市、随州市、十堰市、荆门市、仙桃市、天门市、神农架林区）土地储备专项债券（二期）-- 2018 年湖北省政府专项债券（七期）

发行规模:	人民币 380.67 亿元
债券期限:	分为 3 年期和 5 年期两个品种。其中, 3 年期计划发行规模为 82.1648 亿元, 5 年期计划发行规模为 298.5052 亿元
债券利率:	固定利率
付息方式:	各期债券利息按年支付, 债券最后一期利息随本金一起支付
增级安排:	无

资料来源: 湖北省财政厅

(二) 募集资金用途和偿债安排

2018 年湖北省政府土地储备专项债券(一~二期)—2018 年湖北省政府专项债券(六~七期)拟发行总额为 380.67 亿元, 全部为新增债券, 募集资金专项用于土地储备项目, 债券本息偿付资金来源于对应地块未来出让获得的国有土地使用权出让收入。本批债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理, 偿债保障程度高。

(三) 偿付保障分析

(1) 武汉市

武汉市是湖北省省会城市, 是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽, 自古就有“九省通衢”之称。全市总面积 8494.41 平方公里, 下辖 13 个市辖区, 另有 3 个国家级开发区。2015~2017 年, 武汉市地区生产总值分别为 10905.60 亿元、11912.61 亿元和 13410.34 亿元, 同比分别增长 8.8%、7.8% 和 8.0%, 综合经济实力居于湖北省首位。近年来武汉市以服务业为主的第三产业发展较快, 产业结构不断优化, 2017 年三次产业结构为 3.0:43.7:53.3。武汉市以汽车及零部件、信息技术制造、装备制造、食品烟草、能源及环保等为主导产业, 产值均超千亿元, 工业经济实力较为雄厚。同期, 武汉市常住人口分别为 1060.77 万人、1076.62 万人和 1089.29 万人, 持续的人口净流入可为当地房地产及土地市场发展提供一定支撑。财政收入方面, 2015~2017 年, 武汉市政府性基金预算收入分别为 724.48 亿元、1055.33 亿元和 1467 亿元, 其中国有土地使用权出让收入分别为 653.23 亿元、971.02 亿元和 986.48 亿元(2017 年为预算执行数)。

近年来, 在武汉市房地产回暖、住宅用地交易市场景气度大幅提升的拉动下, 武汉市土地成交价格有所提升, 土地出让市场趋热。2015~2017 年及 2018 年上半年, 武汉市土地出让总面积分别为 2534.06 万平方米、1698.88 万平方米、1803.98 万平方米和 809.08 万平方米, 同期土地出让总价分别为 678.53 亿元、646.87 亿元、1116.54 亿元和 513.75 亿元, 其中 2016

年以来，在住宅用地出让面积和出让单价增长带动下，武汉市土地成交总价持续扩大。

图表 2. 2015 年以来湖北省武汉市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	1698.88	1803.98	2042.31	809.08
其中：住宅用地	512.56	555.82	886.17	382.31
商服用地	126.79	192.18	147.4	57.77
工业用地	1030.09	1004.49	986.47	369.00
其他用地	29.44	51.49	22.27	--
土地出让总价(亿元)	646.87	1116.54	1558.05	513.75
其中：住宅用地	563.20	910.60	1383.05	458.96
商服用地	40.97	157.40	130.72	40.22
工业用地	39.67	43.43	42.27	14.57
其他用地	3.03	5.11	2.01	--
土地出让均价(万元/平方米)	0.38	0.62	0.76	0.63
其中：住宅用地	1.10	1.64	1.56	1.20
商服用地	0.32	0.82	0.89	0.70
工业用地	0.04	0.04	0.04	0.04
其他用地	0.10	0.10	0.09	--

资料来源：CREIS（土地版）

武汉市土地储备项目有 60 个，其中市本级 30 个项目，中心城区 2 个项目，新城区 28 个项目，本次规划收储范围内土地规划总面积约 1801.99 公顷，预计可出让土地总面积约 1109.38 公顷，规划用途涵盖住宅、商业、服务业、科教、工业等，可出让土地总面积占规划总面积比率 61.56%，其他为道路、绿地等。根据湖北省财政厅提供的数据，上述武汉市土地储备项目总投资额合计为 756.87 亿元，其中其他资金总额为 500.33 亿元；计划融资规模为 256.54 亿元，已使用的其他融资性贷款为 39.80 亿元，本期债券发行总额为 178.74 亿元，债券期限分为 3 年期和 5 年期两个期限；非本期计划发行额方面，已使用的前期发行专项债券额度 4 亿元，后期计划发行额度为 34 亿元。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）1237.86 亿元，预计融资成本为 295.20 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 4.19 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.10 倍至 69.49 倍之间。

图表 3. 武汉市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）¹

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	已使用 其他融 资性贷 款余额	已使用 发债资 金	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数 ²
解放社区片	市本级	2.95	22.59	20.59	2.00	-	-	2	5	32.63	13.53
新华西路四期	市本级	11.12	42.00	2.92	39.08	-	-	5.08	5	51.72	1.19
江汉区襄樊航材库武汉分库储备项目	市本级	7.63	22.10	16.20	5.90	-	2.00	3.9	5	38.33	5.40
汉阳区“七村一场”综合改造	市本级	76.11	60.16	42.56	17.60	4.60 ³	-	13	5	85.64	4.22
百步亭丹水片土地收储	市本级	29.27	51.46	27.86	23.60	15.60	-	8	5	86.60	3.38
武汉市江汉区电影厂片	市本级	9.70	81.41	65.11	16.30	13.00	-	3.3	5	103.71	6.11
小湖口村土地收储	市本级	2.24	6.16	1.16	5.00	-	-	5	5	9.14	1.52
风光村城中村改造	市本级	3.16	20.00	0.00	20.00	-	-	20	5	26.51	1.10
收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目	市本级	16.67	15.27	9.40	5.87	-	-	5.87	5	28.54	4.03
收储汉纸生活区土地项目	市本级	3.33	2.67	0.54	2.13	-	-	2.13	5	7.06	2.75
东湖开发区保税区末期综合收储项目	市本级	63.07	7.74	0.00	7.74	-	-	7.74	5	15.78	1.69
东湖开发区生命健康园及周边区域综合收储项目	市本级	9.40	0.50	0.37	0.13	-	-	0.13	5	11.15	69.49
东湖开发区未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目	市本级	176.47	19.23	0.00	19.23	-	-	19.23	5	34.18	1.47
东湖开发区中心城 1-7 综合收储项目	市本级	13.73	0.90	0.00	0.90	-	-	0.9	5	30.75	28.28
板桥小区土地收储	市本级	7.41	26.63	21.08	5.55	-	-	5.55	5	32.27	4.82
东湖新城土地收储	市本级	71.17	171.00	159.90	11.10	6.60	-	4.5	5	248.69	20.07
珞珈山酒店片旧城改造项目	市本级	0.99	9.38	3.43	5.95	-	-	5.95	5	12.00	1.67
清潭湖片区 1980 亩土地整理项目	市本级	124.60	12.91	8.31	4.60	-	-	4.6	5	25.67	4.63

¹ 下表细分项与合计数略有差额，系尾数四舍五入所致，下同。

² 覆盖倍数指预计项目收益对项目融资成本（专项债券和已使用的其他融资性贷款本息）的覆盖倍数，其中拟发行债券利息按照 2018 年 8 月 24 日中债网公布的 3 年期、5 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，3 年期债券发行利率按 3.97% 测算，5 年期债券发行利率按 4.12% 测算，下同。

³ 其他渠道融资为 2016 年 1 月 1 日前发生且尚未到期的银行融资金额，百步亭丹水片、电影厂片、东湖新城情况相同，在专项债券存续期内偿还本息。

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	已使用 其他融 资性贷 款余额	已使用 发债资 金	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数 ²
青山环保工业园改造项目	市本级	11.59	15.80	11.80	4.00	-	-	4	5	21.23	4.40
惠济二路仪表厂土地收储	市本级	1.01	3.52	1.59	1.92	-	-	1.92	3	4.88	2.26
银博扩大片土地收储	市本级	8.09	13.77	12.77	1.00	-	-	1	3	19.91	17.79
长江金岸青年城	市本级	13.44	26.79	23.29	3.50	-	-	3.5	3	35.38	9.03
跃进片土地收储	市本级	5.37	47.98	37.98	10.00	-	-	10	3	63.35	5.66
青年路地块	市本级	0.49	2.15	0.00	2.15	-	-	2.15	3	2.65	1.10
香港路 242 号片	市本级	0.65	2.61	0.00	2.61	-	-	2.61	3	3.21	1.10
兴业路建材市场片	市本级	1.79	5.16	0.50	4.66	-	-	4.66	3	6.35	1.22
贺家墩 C 片 K7、K12 整合	市本级	0.85	2.60	1.10	1.50	-	1.00	0.5	3	3.20	1.82
沙包桥地块	市本级	3.12	3.00	0.00	3.00	-	1.00	2	3	4.21	1.22
青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	市本级	2.90	4.61	3.61	1.00	-	-	1	3	7.11	6.35
青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目	市本级	6.23	14.77	12.27	2.50	-	-	2.5	3	29.25	10.45
制泵厂地块	中心城区	0.41	0.90	0.12	0.78	-	-	0.78	3	1.23	1.41
武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	中心城区	5.05	8.02	6.28	1.74	-	-	1.74	3	12.37	6.35
2016 年第 46 批次	新城区	4.20	0.12	0.00	0.12	-	-	0.12	5	0.22	1.50
2016 年度第 74 批次	新城区	8.60	0.54	0.00	0.54	-	-	0.54	5	1.00	1.54
2016 年度第 76 批次	新城区	16.13	0.54	0.00	0.54	-	-	0.54	5	3.20	4.88
2016 年度第 77 批次	新城区	15.86	0.53	0.00	0.53	-	-	0.53	5	2.72	4.25
2016 年度第 79 批次	新城区	12.93	0.56	0.00	0.56	-	-	0.56	5	2.16	3.22
2017 年第 5 批次	新城区	11.53	0.52	0.00	0.52	-	-	0.52	5	10.88	17.51
麦山街双丰片区 (2017-59 批次)	新城区	14.43	0.97	0.61	0.36	-	-	0.36	5	0.48	1.10
蔡甸街汉乐片区 (2018-15 批次)	新城区	1.50	0.10	0.00	0.10	-	-	0.1	5	0.65	5.36
蔡甸街汉乐片区 (2018-9 批次)	新城区	8.60	0.58	0.00	0.58	-	-	0.58	5	3.71	5.30
蔡甸街汉乐片区 (2018-8 批次)	新城区	7.00	0.47	0.00	0.47	-	-	0.47	5	3.02	5.32
玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)	新城区	1.00	0.07	0.01	0.06	-	-	0.06	5	0.42	5.74
索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	新城区	11.70	0.79	0.00	0.79	-	-	0.79	5	4.86	5.11

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	已使用 其他融 资性贷 款余额	已使用 发债资 金	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数 ²
蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)	新城区	8.20	0.55	0.00	0.55	-	-	0.55	5	3.54	5.33
麦山街丘林片区 (2017-34 批次)	新城区	24.49	1.65	1.04	0.62	-	-	0.62	5	0.82	1.10
蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	新城区	9.96	0.67	0.00	0.67	-	-	0.67	5	3.91	4.84
蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)	新城区	6.30	0.43	0.01	0.42	-	-	0.42	5	2.47	4.88
蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	新城区	3.80	0.26	0.01	0.25	-	-	0.25	5	1.49	4.95
张湾街柏林庄片 区(2016-33)	新城区	5.00	0.34	0.01	0.33	-	-	0.33	5	2.16	5.42
蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)	新城区	11.39	0.77	0.01	0.76	-	-	0.76	5	4.74	5.17
蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)	新城区	6.37	0.43	0.01	0.43	-	-	0.42	5	2.65	5.23
蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)	新城区	11.75	0.79	0.00	0.79	-	-	0.79	5	4.88	5.13
阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批 次征地拆迁项目	新城区	22.42	8.66	6.80	1.86	-	-	1.86	5	11.56	5.16
汉口北片区储备 项目	新城区	38.43	1.77	0.15	1.62	-	-	1.62	5	18.90	9.67
航空企业总部 储备地块	新城区	37.58	3.63	0.31	3.32	-	-	3.32	5	18.31	4.57
刘店片区储备项 目	新城区	40.04	3.93	0.33	3.60	-	-	3.6	5	14.86	3.42
北部旅游项目	新城区	36.79	0.89	0.08	0.81	-	-	0.81	5	2.55	2.60
临空储备地块	新城区	29.91	0.98	0.08	0.90	-	-	0.9	5	10.83	9.97
前川储备项目	新城区	13.46	1.55	0.13	1.42	-	-	1.42	5	6.18	3.61
合计	-	1109.38	756.87	500.33	256.54	39.80	4.00	178.74	-	1237.86	4.19

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(2) 宜昌市

宜昌市位于湖北省西南部，是湖北两个省域副中心城市之一，全市总面积为2.1万平方公里，下辖5县3市5区，另有国家级高新区宜昌国家高新技术产业开发区。截至2017年末，宜昌市常住人口413.56万人。宜昌市是三峡大坝、葛洲坝水利枢纽工程的所在地，此外还有汉宜高速公路、汉宜高速铁路、焦柳铁路、318国道等过境，是中部地区重要的交通枢纽。目前，宜昌市形成了精细化工、食品生物医药、先进装备制造和新材料四大产业。由于沿长江带保护和环保督查，宜昌市化工行业受冲

击较大，2017年首批关停25家⁴，加之宜昌大国企宜化集团部分停产、业绩大幅亏损，2017年宜昌市经济体量下滑至省内第三。2015~2017年，宜昌市地区生产总值分别为3384.80亿元、3709.40亿元和3857.20亿元，同比分别增长8.9%、8.8%和2.4%。2015~2017年，宜昌市政府性基金预算收入分别为162.18亿元、116.46亿元和141.13亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为158.06亿元、109.91亿元和130.86亿元。

2015~2017年及2018年上半年，宜昌市土地出让总面积分别为1517.13万平方米、1018.38万平方米、840.28万平方米和489.46万平方米；同期，土地出让总价分别为180.01亿元、97.96亿元、133.02亿元和90.88亿元，其中2016年宜昌市土地出让总面积及住宅用地单价均出现下降，由此土地出让总价同比下降45.58%；2017年土地出让总价明显回升主要得益于住宅用地单价上涨。

图表 4. 2015 年以来湖北省宜昌市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	1517.13	1018.38	840.28	489.46
其中：住宅用地	511.22	255.14	210.17	113.41
商服用地	425.09	285.29	201.39	60.69
工业用地	547.86	449.32	394.75	309.00
其他用地	32.96	28.63	33.97	6.36
土地出让总价（亿元）	180.01	97.96	133.02	90.88
其中：住宅用地	124.96	54.35	105.66	66.94
商服用地	41.97	33.58	18.36	17.17
工业用地	12.48	9.31	8.12	6.27
其他用地	0.61	0.71	0.87	0.50
土地出让均价（万元/平方米）	0.12	0.10	0.16	0.19
其中：住宅用地	0.24	0.21	0.50	0.59
商服用地	0.10	0.12	0.09	0.28
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.02	0.02	0.03	0.08

资料来源：CREIS（土地版）

宜昌市土地储备项目有 47 个，涉及市本级（含区）、夷陵区、宜都市等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 792.03 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述宜昌市土地储备项目总投资额合计为 92.94 亿元，其中其他资金为 47.34 亿元，项目融资 45.59 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限分为 3 年期和 5 年期两个期限。上

⁴ 2017 年 9 月，宜昌出台《关于化工产业专项整治及转型升级的意见》等文件，制定 3 年行动方案。提出：今年全市关闭沿江 1 公里范围内化工企业 25 家，3 年内全市关、搬、转 134 家化工企业，到 2020 年，全市长江沿线 1 公里内化工企业全部“清零”。

述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）155.93 亿元，预计融资成本为 54.21 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 2.88 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.01 倍至 18.97 倍之间。

图表 5. 宜昌市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数
宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目	市本级 (含区)	4.20	0.60	0.00	0.60	0.60	5	3.15	4.35
伍家岗区共联滨江片区土地收储项目	市本级 (含区)	8.87	1.40	0.00	1.40	1.40	5	3.15	1.87
田田化工片区土地收储项目	市本级 (含区)	13.75	3.45	0.64	2.81	2.81	5	3.68	1.08
宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目	市本级 (含区)	6.40	1.93	0.73	1.20	1.20	5	1.69	1.17
金桥市场土地收储项目	市本级 (含区)	2.35	0.80	0.55	0.25	0.25	5	3.06	10.16
沙河综合整治后土地收储项目	市本级 (含区)	20.00	2.67	2.07	0.60	0.60	5	6.56	9.07
港窑路 8 号、10 号地块收储项目	市本级 (含区)	1.50	1.00	0.00	1.00	1.00	5	1.38	1.14
长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目	市本级 (含区)	52.64	5.93	0.01	5.92	5.92	5	10.36	1.45
宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目	市本级 (含区)	1.50	0.96	0.00	0.96	0.96	5	1.38	1.19
长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目	市本级 (含区)	6.60	0.74	0.00	0.74	0.74	5	1.39	1.55
长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目	市本级 (含区)	34.89	3.93	0.00	3.92	3.92	5	6.87	1.45
长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目	市本级 (含区)	40.00	0.92	0.00	0.92	0.92	5	21.00	18.97
湖北华强科技有限责任公司地块收储项目	市本级 (含区)	12.00	2.80	0.00	2.80	2.80	5	9.45	2.80
宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目	市本级 (含区)	12.20	1.39	0.00	1.38	1.38	5	9.61	5.75
生物产业园土门集镇国有土地收储项目	市本级 (含区)	13.00	2.35	0.00	2.35	2.35	5	6.83	2.41

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数
宜都市三江新城土地收储项目	宜都市	20.17	4.22	3.72	0.50	0.50	5	3.97	6.59
友谊路两侧开发项目	当阳市	33.09	0.44	0.00	0.44	0.44	5	0.54	1.03
城市新区地块开发项目	当阳市	20.00	0.24	0.00	0.24	0.24	5	1.23	4.23
双莲工业园开发项目	当阳市	76.00	0.74	0.00	0.74	0.74	5	1.00	1.12
鸣凤城区城中村改造项目	远安县	64.40	2.30	0.70	1.60	1.60	5	8.45	4.38
深渡河美丽乡村建设收储项目	兴山县	1.62	0.81	0.71	0.10	0.10	5	0.12	1.01
孙家沟物流园收储项目	兴山县	3.90	1.26	1.10	0.16	0.16	5	0.26	1.33
平水物流特色小镇收储项目	兴山县	4.37	4.22	4.02	0.20	0.20	5	0.28	1.14
榛子乡清风岭酒店收储项目	兴山县	7.45	1.32	1.12	0.20	0.20	5	0.33	1.35
榛子乡紫龙山林旅康养收储项目	兴山县	7.22	9.02	8.80	0.22	0.22	5	0.35	1.31
榛子乡古家淌游客接待收储项目	兴山县	2.45	0.51	0.43	0.08	0.08	5	0.13	1.33
郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目	兴山县	46.29	10.09	9.35	0.74	0.74	5	3.24	3.65
金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目	秭归县	3.45	0.29	0.04	0.24	0.24	5	0.34	1.16
金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目	秭归县	1.19	0.10	0.01	0.08	0.08	5	0.14	1.40
金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目	秭归县	2.49	0.21	0.03	0.17	0.17	5	0.25	1.16
金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目	秭归县	1.66	0.14	0.02	0.12	0.12	5	0.16	1.16
金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目	秭归县	3.14	0.26	0.04	0.22	0.22	5	0.31	1.16
金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目	秭归县	13.96	1.15	0.14	1.01	1.01	5	1.40	1.15
倒影峡旅游综合体土地收储项目	长阳县	13.00	0.31	0.23	0.08	0.08	5	0.44	4.54
花香水岸康养园土地收储项目	长阳县	5.00	0.20	0.12	0.08	0.08	5	0.26	2.72
清江化工改造土地收储项目	长阳县	12.00	0.82	0.32	0.50	0.50	5	1.50	2.48
土家源广场土地收储项目	长阳县	10.00	0.42	0.24	0.18	0.18	5	0.72	3.33
五峰土家族自治县新县城土地收	五峰县	8.49	1.55	0.35	1.20	1.20	5	1.89	1.31

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券 期限	预计土 地出让 收益	覆盖 倍数
储项目（曹家坪 商业中心）									
广汽零部件产业 园土地储备项目	猇亭区	59.33	1.57	0.95	0.62	0.62	5	1.50	2.00
陈家堰湾南路片 区收储项目	夷陵区	26.13	1.20	0.20	1.00	1.00	3	8.39	7.50
伍龙路片区收储 项目	夷陵区	16.33	3.20	2.00	1.20	1.20	3	4.70	3.50
夷陵中学片区收 储项目	夷陵区	32.67	7.04	6.04	1.00	1.00	3	10.72	9.58
月儿湾片区收储 项目	夷陵区	40.00	5.76	1.76	4.00	4.00	3	10.43	2.33
综艺包装地块收 储项目	枝江市	6.00	0.72	0.35	0.37	0.37	3	0.79	1.88
枝江市原枝江酒 业制曲车间收储 项目	枝江市	6.20	0.61	0.17	0.44	0.44	3	0.90	1.82
原三友化工地块 收储项目	枝江市	6.40	0.57	0.17	0.40	0.40	3	0.70	1.56
湖北奥美地块收 储项目	枝江市	7.73	0.78	0.18	0.60	0.60	3	0.96	1.43
合计	-	792.03	92.94	47.34	45.60	45.60	-	155.93	2.88

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(3) 襄阳市

襄阳市位于湖北省西北部，地处汉江中游平原腹地，是湖北省政府确立的两个省域副中心城市之一。全市总面积1.97万平方公里，下辖3区3县3市，另有襄阳国家高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区2个国家级开发区，截至2017年末常住人口565.4万人。2015~2017年，襄阳市地区生产总值分别为3382.1亿元、3694.5亿元和4064.9亿元，同比分别增长8.9%、8.5%和7.5%。2017年，襄阳市三次产业结构为11.4:52.8:35.8，工业支柱地位稳固。襄阳位于十堰-襄阳-武汉汽车工业走廊的中心，成为重要的汽车产业基地，同时还依托产粮大市的资源，大力发展农产品加工业。目前，襄阳市形成以汽车产业、农产品加工业、装备制造、医药化工、电子信息等为支撑的产业结构。2015~2017年，襄阳市政府性基金预算收入分别为95.02亿元、73.18亿元和121.54亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为86.07亿元、67.12亿元和110.58亿元。

2015~2017年及2018年上半年，襄阳市土地出让总面积分别为795.66万平方米、605.84万平方米、651.58万平方米和363.28万平方米；同期，土地出让总价分别为73.04亿元、50.94亿元、96.91亿元和51.03亿元。总体看，近三年襄阳土地成交面积和土地出让总价均呈波动态势；土地出

让均价方面，2016年住宅用地单价出现下滑，土地出让均价相应下降，2017年则有所回升。

图表 6. 2015 年以来湖北省襄阳市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	795.66	605.84	651.58	363.28
其中：住宅用地	169.28	174.03	210.49	97.02
商服用地	95.67	90.11	69.78	48.67
工业用地	524.2	231.15	361.90	201.33
其他用地	6.51	110.55	9.41	16.26
土地出让总价(亿元)	73.04	50.94	96.91	51.03
其中：住宅用地	49.33	30.54	78.29	35.01
商服用地	11.62	10.94	7.63	8.92
工业用地	11.81	5.60	9.70	5.42
其他用地	0.28	3.85	1.29	1.68
土地出让均价(万元/平方米)	0.09	0.08	0.15	0.14
其中：住宅用地	0.29	0.18	0.37	0.36
商服用地	0.12	0.12	0.11	0.18
工业用地	0.02	0.02	0.03	0.03
其他用地	0.04	0.03	0.14	0.10

资料来源：CREIS（土地版）

襄阳市的土地储备项目有 11 个，涉及市本级、襄州区和南漳县，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 111.06 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述襄阳市土地储备项目总投资额合计为 10.79 亿元，其中其他资金为 1.93 亿元，项目融资 8.86 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限均为 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）24.64 亿元，预计融资成本为 10.68 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 2.31 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.23 倍至 5.08 倍之间。

图表 7. 襄阳市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
尹集片区 2	市本级	28.39	2.36	0.34	2.03	2.03	5	6.65	2.72
襄城区营盘村片 区	市本级	6.55	1.40	0.20	1.20	1.20	5	2.73	1.88
尹集 305 省道以 南片区	市本级	0.35	0.04	0.01	0.03	0.03	5	0.07	1.92
襄南大道片区	市本级	14.98	1.57	0.22	1.35	1.35	5	5.20	3.20
麒麟大道片区	市本级	5.16	0.31	0.04	0.26	0.26	5	1.62	5.08
紫薇园地块	市本级	8.73	0.92	0.13	0.79	0.79	5	1.82	1.92

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
尹集片区	市本级	5.61	0.59	0.08	0.50	0.50	5	1.06	1.73
襄城郊外	市本级	1.09	0.11	0.02	0.10	0.10	5	0.45	3.83
双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储	襄州区	6.80	1.02	0.23	0.78	0.78	5	1.15	1.23
双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储	襄州区	13.40	1.71	0.40	1.32	1.32	5	1.95	1.23
城北新区综合体 项目（星级酒店 片区）	南漳县	20.00	0.76	0.26	0.50	0.50	5	1.94	3.22
合计	-	111.06	10.79	1.93	8.86	8.86	-	24.64	2.31

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(4) 荆门市

荆门市位于湖北中部，总面积1.24万平方公里，现辖2个市辖区、2个县和1个县级市，另有1个国家级高新区荆门高新技术产业开发区。截至2017年末，荆门市常住人口290.15万人。2015~2017年，荆门市地区生产总值分别为1388.46亿元、1521亿元和1664.17亿元，同比分别增长9.2%、8.5%和7.5%。2017年，荆门市三次产业结构为13.4:51.1:35.5。财政收入方面，2015~2017年，荆门市政府性基金预算收入分别为59.67亿元、72.34亿元和69.48亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为56.34亿元、69.53亿元和64.05亿元。

近年来，荆门市土地市场呈现小幅波动趋势。2015~2017年及2018年上半年，荆门市土地出让总面积分别为746.24万平方米、1444.37万平方米、1187.14万平方米和468.80万平方米；同期，土地出让总价分别为49.66亿元、72.26亿元、66.00亿元和39.62亿元。其中，2016年荆门市土地出让规模大幅增加，但土地出让均价受住宅用地成交单价下降等因素影响而同比下降24.83%，综合影响下当年土地出让金同比增长45.50%；2017年土地出让总价受出让面积减少影响，呈现一定下滑。

图表 8. 2015 年以来湖北省荆门市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	746.24	1444.37	1187.14	468.80
其中：住宅用地	261.08	361.59	262.35	171.04
商服用地	126.18	148.51	215.04	68.63
工业用地	355.77	925.89	671.27	225.43
其他用地	3.21	8.38	38.48	3.70
土地出让总价（亿元）	49.66	72.26	66.00	39.62

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
其中：住宅用地	31.17	37.53	32.47	26.72
商服用地	12.92	19.54	20.90	8.95
工业用地	5.53	15.02	11.50	3.88
其他用地	0.05	0.17	1.13	0.06
土地出让均价(万元/平方米)	0.07	0.05	0.06	0.08
其中：住宅用地	0.12	0.10	0.12	0.16
商服用地	0.10	0.13	0.10	0.13
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.02	0.02	0.03	0.02

资料来源：CREIS（土地版）

荆门市的土地储备项目有 17 个，涉及市本级（含区）、沙洋县和京山市，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 390.22 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述荆门市土地储备项目总投资额合计为 32.22 亿元，其中其他资金为 18.32 亿元，项目融资 13.90 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限均为 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）26.15 亿元，预计融资成本为 16.77 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 1.56 倍。

图表 9. 荆门市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划融 资规模	拟使用 本批债 券资金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
三国水游城	市本级	40.20	1.81	0.00	1.81	1.81	5	3.14	1.44
漳河 5A 级景区		31.00	1.40	0.00	1.40	1.40	5	2.42	1.44
车桥小区		22.70	1.02	0.00	1.02	1.02	5	1.77	1.44
凤凰湖西区		22.60	1.02	0.00	1.02	1.02	5	1.76	1.44
漳富双喜小区		14.00	0.63	0.00	0.63	0.63	5	1.09	1.44
蓝领公寓		29.57	1.33	0.00	1.33	1.33	5	2.31	1.44
杨冲小区		17.52	0.79	0.00	0.79	0.79	5	1.37	1.44
古扬水运河		15.30	0.88	0.56	0.33	0.33	5	1.39	3.54
沙洋疏港铁路		137.15	19.38	17.52	1.85	1.85	5	4.22	1.89
新潮新社区	沙洋县	12.00	0.18	0.08	0.09	0.09	5	0.70	6.4
花卉交易市场		7.37	0.32	0.14	0.17	0.17	5	0.48	2.28
温泉路钢化玻璃 厂商住储备地块 (一) 西		5.70	0.48	0.00	0.48	0.48	5	0.74	1.29
温泉路钢化玻璃 厂商住储备地块 (二) 东		9.20	0.77	0.00	0.77	0.77	5	1.20	1.29
钢化玻璃厂原厂 区		7.00	1.00	0.00	1.00	1.00	5	1.26	1.05
京山温泉新区赛		8.30	0.61	0.00	0.61	0.61	5	0.91	1.24

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划融 资规模	拟使用 本批债 券资金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
事中心									
乌龙河西侧地块		5.70	0.31	0.00	0.31	0.31	5	0.74	2
京山碧桂园三期 商住项目		4.90	0.30	0.00	0.30	0.30	5	0.64	1.76
合计	-	390.22	32.22	18.32	13.90	13.90	-	26.15	1.56

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(5) 孝感市

孝感市位于湖北东北部，距武汉市中心约60公里，属武汉城市圈的核心圈层。孝感市面积8910平方公里，下辖3市、3县级市、1区，另有1个国家高新园区孝感国家高新技术产业开发区，截至2017年末常住人口491.5万人。2015~2017年，孝感市地区生产总值分别为1457.20亿元、1576.69亿元和1742.23亿元，同比分别增长8.9%、7.9%和6.6%。2017年，孝感市三次产业结构为17.1:48.2:34.7。孝感市重点产业包括汽车机电、盐磷化工、纺织服装、食品医药和金属制品，2017年五大重点产业合计实现增加值413.77亿元，同比增长0.7%。2015~2017年，孝感市政府性基金预算收入分别为74.93亿元、59.40亿元和50.31亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为70.49亿元、55.53亿元和45.50亿元。

近年来孝感市土地市场行情呈现波动趋势，2015~2017年及2018年上半年，孝感市土地出让总面积分别为883.53万平方米、727.53万平方米、503.04万平方米和348.14万平方米；土地出让价格方面，2017年受住宅用地单价上升影响，孝感市土地出让均价有明显提高，达到0.11万元/平方米；综合影响下，同期土地出让总价分别为51.61亿元、39.13亿元、55.49亿元和36.39亿元。

图表 10. 2015 年以来湖北省孝感市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	883.53	727.53	503.04	348.14
其中：住宅用地	229.29	160.25	213.66	84.62
商服用地	84.77	79.74	24.00	30.16
工业用地	563.87	487.08	261.39	231.35
其他用地	5.60	0.46	3.99	2.01
土地出让总价（亿元）	51.61	39.13	55.49	36.39
其中：住宅用地	32.87	21.96	47.76	28.95
商服用地	7.88	8.07	2.95	2.84
工业用地	10.64	9.08	4.60	4.46

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
其他用地	0.22	0.01	0.18	0.14
土地出让均价(万元/平方米)	0.06	0.05	0.11	0.10
其中：住宅用地	0.14	0.14	0.22	0.34
商服用地	0.09	0.10	0.12	0.09
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.04	0.02	0.04	0.07

资料来源：CREIS（土地版）

孝感市的土地储备项目有 15 个，涉及安陆市、孝昌县、大悟县、汉川市和云梦县，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 136.16 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述孝感市土地储备项目总投资额合计为 7.36 亿元，其中其他资金为 0.89 亿元，项目融资 6.47 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限均为 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）19.95 亿元，预计融资成本为 7.80 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 2.56 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.08 倍至 5.33 倍之间。

图表 11. 孝感市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
新城东小学以东地块土地储备项目	安陆市	12.83	1.05	0.00	1.05	1.05	5	2.60	2.05
新公安局对面地块土地储备项目	安陆市	3.54	0.30	0.00	0.30	0.30	5	0.88	2.44
凤凰一期以南地块土地储备项目	安陆市	4.43	0.41	0.00	0.41	0.41	5	0.54	1.09
三桥连接线地块土地储备项目	安陆市	7.46	0.52	0.00	0.52	0.52	5	0.67	1.08
南城四里三角岛地块土地储备项目	安陆市	3.49	0.29	0.00	0.29	0.29	5	0.61	1.77
全洲包装土地使用权收购储备项目	孝昌县	6.67	0.50	0.00	0.50	0.50	5	1.19	1.97
凯威都土地使用权收购储备项目	孝昌县	2.00	0.10	0.00	0.10	0.10	5	0.44	3.61
将军路土地收储项目	大悟县	10.67	0.30	0.02	0.28	0.28	5	0.75	2.23
邓畈路以东土地收储项目	大悟县	15.22	0.43	0.03	0.40	0.40	5	1.42	2.95
邓畈路以西土地收储项目	大悟县	10.59	0.30	0.03	0.27	0.27	5	0.92	2.81
原城北中学土地收储项目	大悟县	13.33	0.37	0.00	0.37	0.37	5	1.25	2.81
前进大道以北土地收储项目 1	大悟县	3.57	0.10	0.01	0.09	0.09	5	0.34	3.10

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
前进大道以北土地收储项目2	大悟县	6.92	0.19	0.00	0.19	0.19	5	0.66	2.90
桐木湖土地储备项目	汉川市	30.00	1.55	0.55	1.00	1.00	5	6.43	5.33
Y(2018)036 地块土地储备项目	云梦县	5.44	0.96	0.26	0.70	0.70	5	1.25	1.48
合计	-	136.16	7.36	0.89	6.47	6.47	-	19.95	2.56

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(6) 黄石市

黄石市位于湖北省东南部，长江中游南岸，是我国中部地区重要的原材料工业基地和国务院批准的沿江开放城市。现辖大冶市、阳新县和黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区四个城区，另有一个国家级经济技术开发区黄石经济技术开发区，总面积4583平方公里。2015~2017年，黄石市地区生产总值分别为1228.10亿元、1305.55亿元和1479.40亿元，同比分别增长5.3%、7.2%和7.7%。黄石市是我国重要的冶炼基地和工业城市，境内拥有全国六大铜矿之一的大冶有色，全国十大铁矿之一的大冶铁矿，全国三大水泥集团之一的华新水泥。但随着矿冶资源的不断开采，黄石市矿产资源日益枯竭，产业转型面临升级需求。目前黄石市电子信息、装备制造、生物医药等新兴行业快速发展，产业结构逐步优化，但传统的冶金和建材行业短期内仍在工业结构中占据较重要地位。2015~2017年，黄石市政府性基金预算收入分别为52.05亿元、51.01亿元和79.52亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为46.91亿元、45.76亿元和77.66亿元。

土地市场方面，2015~2017年及2018年上半年，黄石市土地出让总面积分别为648.79万平方米、512.46万平方米、593.28万平方米和290.79万平方米，其中2016年出现下降主要系工业用地成交规模有所回落，2017年住宅用地出让面积大幅扩张。同期，土地出让总价分别为45.60亿元、42.96亿元、98.53亿元和21.69亿元，其中2017年在住宅用地量价齐升的情况下实现迅速增大，但受当地房地产市场及政策影响较大，2018年上半年土地市场有所降温。

图表 12. 2015 年以来湖北省黄石市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	648.79	512.46	593.28	290.79
其中：住宅用地	205.21	190.95	306.71	38.27

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
商服用地	56.40	52.48	84.87	32.52
工业用地	386.52	209.57	200.95	185.99
其他用地	0.66	59.46	0.75	34.01
土地出让总价（亿元）	45.60	42.96	98.53	21.69
其中：住宅用地	34.60	30.83	82.55	7.04
商服用地	4.94	7.90	12.63	10.80
工业用地	5.86	3.20	3.35	3.30
其他用地	0.19	1.02	0.01	0.54
土地出让均价（万元/平方米）	0.07	0.08	0.17	0.07
其中：住宅用地	0.17	0.16	0.51	0.18
商服用地	0.09	0.15	0.24	0.33
工业用地	0.02	0.02	0.03	0.02
其他用地	0.29	0.02	0.02	0.02

资料来源：CREIS（土地版）

黄石市的土地储备项目有 24 个，涉及市本级、大冶市和阳新县，本次规划收储范围内预计可用于本期债券还本付息的对应可出让土地总面积 690.61 公顷⁵。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 22.42 亿元，其中其他资金为 7.63 亿元，项目融资 14.79 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限分为 3 年和 5 年期两个期限。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）63.82 亿元，预计融资成本为 16.97 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 3.76 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.06 倍至 18.79 倍之间。

图表 13. 黄石市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
圣明路以西大棋路以北收储项目	市本级	16.80	1.69	0.19	1.50	1.50	3	3.78	2.25
圣明路以西金山大道以北收储项目	市本级	28.88	2.48	0.28	2.20	2.20	3	6.50	2.64
圣明路以东大棋路以北收储项目	市本级	10.13	0.34	0.04	0.30	0.30	3	2.28	6.79
A26 路以东 B28 路以南收储项目	市本级	10.99	1.11	0.11	1.00	1.00	3	2.47	2.21
下陆区团城山湿地公园入口地块（粮库片土地收储项目范围内）	市本级	5.57	0.80	0.30	0.50	0.50	3	2.19	3.92

⁵ 其中宝钢地块收储项目用于本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积（15.26 公顷）的 70%。

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
下陆区新下陆有色机修厂片土地收储	市本级	12.00	1.83	1.13	0.70	0.70	3	2.97	3.79
盛洪卿路环卫家属区地块	市本级	2.53	0.93	0.53	0.40	0.40	3	1.08	2.42
石灰石矿地块	市本级	13.33	2.06	1.26	0.80	0.80	3	3.30	3.69
宝钢地块收储	市本级	10.68	1.62	1.42	0.20	0.20	3	4.21	18.79
下陆区下卫地块收储	市本级	4.67	0.48	0.18	0.30	0.30	3	1.84	5.48
中铝华中铜业地块收储	市本级	4.67	0.42	0.32	0.10	0.10	3	1.05	9.38
机械学校地块收储	市本级	2.77	0.22	0.02	0.20	0.20	3	0.62	2.78
市福利院地块收储	市本级	12.85	1.05	0.35	0.70	0.70	3	3.61	4.61
泰华化工地块收储	市本级	22.00	0.75	0.15	0.60	0.60	3	4.95	7.37
鑫华轮毂地块收储	市本级	8.00	1.24	0.74	0.50	0.50	3	3.15	5.63
原粮食局办公楼	大冶市	1.30	0.60	0.40	0.20	0.20	5	0.62	2.59
熊家洲片区土地平整	大冶市	60.00	0.65	0.05	0.60	0.60	5	8.93	12.33
白杨下钟地块	阳新县	3.50	0.26	0.01	0.25	0.25	5	0.69	2.29
白杨俞组安置地块 A	阳新县	2.00	0.18	0.01	0.17	0.17	5	0.39	1.93
马龙路以南、胜利路西侧	阳新县	5.30	0.31	0.00	0.31	0.31	5	1.13	3.05
金融中心旁	阳新县	5.70	0.25	0.00	0.25	0.25	5	1.29	4.37
阳新大道北侧	阳新县	4.90	0.28	0.00	0.28	0.28	5	1.04	3.09
经济开发区工业园项目	阳新县	392.50	2.41	0.11	2.30	2.30	5	5.15	1.86
黄颡口新兴管业工业园项目	阳新县	49.54	0.45	0.01	0.44	0.44	5	0.56	1.06
合计	-	690.61	22.42	7.63	14.79	14.79	-	63.82	3.76

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(7) 鄂州市

鄂州市位于湖北省东部，是武汉城市圈成员城市之一，鄂东水陆交通枢纽之一。全市面积1504平方公里，下辖鄂城、梁子湖、华容3区，另有国家级葛店经济开发区，截至2017年末全市常住人口107.69万人。2015~2017年，鄂州市地区生产总值分别为730.01亿元、797.82亿元和905.92亿元，同比分别增长8.0%、8.0%和8.6%。2017年，鄂州市三次产业结构为11.3:52.7:36.0，第二产业仍是经济发展的主要推动力。凭借丰富的铁、铜等矿产资源，鄂州市形成了以钢铁、水泥、机械等为代表的

传统产业，但受经济环境和产能过剩影响，传统行业增长乏力。以装备制造业、医药制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业及橡胶和塑料制品业为代表的高技术产业已成为拉动鄂州工业经济发展的新动能。2015~2017年，鄂州市政府性基金预算收入分别为24.27亿元、26.29亿元和21.80亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为22.38亿元、25.05亿元和20.35亿元。

2017年，由于武汉城区土地供应紧张，土地交易溢出效益明显，逐步向周边小城市扩张，紧邻光谷的鄂州土地价格快速走高，2017年以来住宅用地单价基本达到1万元/平方米的水平，得益于此，土地出让总价迅速增大，2017年及2018年上半年分别达到116.80亿元和81.85亿元。2017年底鄂州市已出台房产调控政策，从限购、限售、限贷、限价和规范销售、加强监管等方面平稳房地产市场，未来土地价格存在较大可能回落。

图表 14. 2015 年以来湖北省鄂州市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	681.61	311.02	234.01	151.94
其中：住宅用地	224.57	144.91	139.07	81.45
商服用地	192.82	12.12	8.59	6.05
工业用地	259.93	143.01	81.61	50.53
其他用地	4.29	10.98	4.74	13.91
土地出让总价(亿元)	69.68	26.17	116.80	81.85
其中：住宅用地	32.17	19.8	113.49	78.59
商服用地	30.17	1.77	1.11	1.30
工业用地	6.78	4.18	2.05	1.32
其他用地	0.56	0.42	0.15	0.64
土地出让均价(万元/平方米)	0.10	0.08	0.50	0.54
其中：住宅用地	0.14	0.14	1.01	0.96
商服用地	0.16	0.15	0.42	0.21
工业用地	0.03	0.03	0.05	0.03
其他用地	0.13	0.04	0.03	0.05

资料来源：CREIS（土地版）

鄂州市的土地储备项目有 21 个，均位于市本级，本次规划收储范围内可用于本期债券还本付息的对应可出让土地总面积 752.36 公顷⁶。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 113.60 亿元，其中其他资金为 72.63 亿元，项目融资 40.97 亿元，其中已使用的前期发行专项债券额度 9.97 亿元；本期债券计划发行为 31.00 亿元，债券

⁶ 其中，用于英山社区地块土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 10%，用于地铁小镇地块 1、地铁小镇地块 2 和地铁小镇地块 3 的土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 50%。

期限分为 3 年期和 5 年期两个期限。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）384.07 亿元，预计融资成本为 48.25 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 7.96 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 2.16 倍至 22.73 倍之间。

图表 15. 鄂州市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	已使用 其他融 资性贷 款余额	已使用 发债资 金	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
原体育中心地块土地储备项目	市本级	35.00	4.42	1.81	2.60	-	0.58	2.02	3	25.99	8.76
体育中心北侧地块土地储备项目	市本级	34.60	3.63	1.58	2.06	-	-	2.06	3	21.41	9.30
滨湖路西侧地块土地储备项目	市本级	14.66	5.13	4.54	0.59	-	-	0.59	3	9.98	15.01
英山社区地块土地储备项目	市本级	2.62	3.36	3.25	0.11	-	-	0.11	3	1.62	13.10
汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目	市本级	12.73	5.92	4.56	1.37	-	0.34	1.03	3	7.88	5.05
熊八升地块土地储备项目	市本级	3.73	1.33	0.90	0.43	-	-	0.43	3	2.08	4.30
建委东边地块（含团结激光）土地储备项目	市本级	3.60	0.40	0.25	0.15	-	-	0.15	3	2.45	14.26
庙岭红莲湖地块土地储备项目	市本级	204.47	27.88	22.82	5.06	-	-	5.06	3	88.29	15.60
半导体产业园地块土地储备项目	市本级	133.33	11.09	8.82	2.27	-	-	2.27	3	57.75	22.73
五丈港金融小镇地块土地储备项目	市本级	46.67	9.86	5.87	3.99	-	2.90	1.09	5	31.76	6.58
小桥地块土地储备项目	市本级	10.60	1.19	0.23	0.96	-	-	0.96	5	5.25	4.53
鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目	市本级	93.87	16.21	8.98	7.23	-	2.00	5.23	5	34.85	4.00
月河岛地块土地储备项目	市本级	40.53	4.61	0.41	4.19	-	3.50	0.69	5	17.56	3.46
双港大桥地块土地储备项目	市本级	47.47	5.23	2.64	2.59	-	0.65	1.94	5	23.50	7.53
地铁小镇地块 1 土地储备项目	市本级	6.60	1.12	0.75	0.37	-	-	0.37	5	8.17	18.08
地铁小镇地块 2 土地储备项目	市本级	13.24	2.86	2.09	0.77	-	-	0.77	5	16.38	17.54
地铁小镇地块 3 土地储备项目	市本级	7.37	1.26	0.77	0.49	-	-	0.49	5	9.12	15.48
柏家边地块土地	市本级	12.93	1.44	0.44	1.01	-	-	1.01	5	6.40	5.28

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	已使用 其他融 资性贷 款余额	已使用 发债资 金	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
储备项目											
梧桐湖原信用社地块土地储备项目	市本级	18.87	4.44	1.29	3.14	-	-	3.14	5	8.17	2.16
原信用社地块3土地储备项目	市本级	7.40	1.74	0.51	1.23	-	-	1.23	5	4.58	3.08
梁子岛地块土地储备项目	市本级	2.07	0.48	0.13	0.34	-	-	0.34	5	0.90	2.16
合计	-	752.36	113.60	72.63	40.97	-	9.97	31.00	-	384.07	7.96

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(8) 黄冈市

黄冈市位于湖北省东部、长江中游北岸和鄂豫皖赣四省交界处，同时为武汉城市圈的组成部分，下辖7县、2市和1区，另有1个国家级高新区湖北黄冈高新技术产业开发区，总面积1.74万平方公里。截至2017年末，黄冈市常住人口634.1万人。2015~2017年，黄冈市地区生产总值分别为1589.24亿元、1726.17亿元和1921.83亿元，同比分别增长8.9%、7.6%和7.6%。2017年，黄冈市三次产业结构为21.71：38.94：39.35。目前，黄冈市工业经济以食品饮料、纺织服装、医药化工、建筑建材、机械电子五大产业为支撑。2015~2017年，黄冈市政府性基金预算收入分别为69.08亿元、66.07亿元和87.39亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为65.75亿元、63.21亿元和83.99亿元。

2015~2017年，黄冈市工业用地出让面积下滑，但仍保持在较大规模，土地出让总面积分别为1082.81万平方米、815.12万平方米和713.54万平方米；同期，因商服用地出让单价波动较大，土地出让总价分别为49.33亿元、43.67亿元和47.94亿元。2018年上半年，黄冈市工业土地出让规模有明显回升，同时住宅和商服用地出让均价有所增长，当期实现土地出让437.43万平方米、土地出让总价33.75亿元。

图表 16. 2015 年以来湖北省黄冈市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	1082.81	815.12	713.54	437.43
其中：住宅用地	244.18	268.65	204.46	101.39
商服用地	199.00	101.18	83.56	32.43
工业用地	626.06	438.37	411.46	303.61
其他用地	13.57	6.92	14.06	-
土地出让总价（亿元）	49.33	43.67	47.94	33.75

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
其中：住宅用地	28.65	28.61	36.38	26.48
商服用地	11.61	8.48	5.54	2.85
工业用地	8.62	6.43	5.59	4.42
其他用地	0.45	0.14	0.43	-
土地出让均价(万元/平方米)	0.05	0.05	0.07	0.08
其中：住宅用地	0.12	0.11	0.18	0.26
商服用地	0.06	0.08	0.07	0.09
工业用地	0.01	0.01	0.01	0.01
其他用地	0.03	0.02	0.03	-

资料来源：CREIS（土地版）

黄冈市土地储备项目有 49 个，涉及红安县、黄梅县、罗田县、麻城市等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 823.46 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 20.09 亿元，其中其他资金为 6.11 亿元，项目融资 13.98 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 3 年期和 5 年期两个期限。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）86.20 亿元，预计融资成本为 16.73 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 5.15 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.00 倍至 11.54 倍之间。

图表 17. 黄冈市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
二水厂地块	红安县	19.45	0.49	0.04	0.45	0.45	5	2.57	4.73
人民医院地块	红安县	33.52	0.81	0.11	0.70	0.70	5	1.43	1.70
园艺路地块	红安县	6.89	0.25	0.05	0.20	0.20	5	1.17	4.85
竹林村地块	红安县	10.47	0.29	0.14	0.15	0.15	5	1.22	6.73
滨河东路东侧土地收储项目	黄梅县	5.79	0.11	0.02	0.09	0.09	5	0.27	2.53
工业园区工业用地	黄梅县	8.69	0.17	0.04	0.13	0.13	5	0.16	1.03
森林公园北侧土地	黄梅县	13.85	0.33	0.06	0.27	0.27	5	0.81	2.49
工业园区商住用地	黄梅县	3.33	0.06	0.02	0.04	0.04	5	0.18	3.73
城南新区商住用地	黄梅县	57.29	1.39	0.34	1.05	1.05	5	6.30	4.98
古城项目	罗田县	66.13	1.49	0.22	1.27	1.27	3	4.46	3.14
河东街小河南侧 1 号地块	罗田县	7.21	0.23	0.09	0.14	0.14	3	0.97	6.21
人社局北侧补征地块	罗田县	1.00	0.03	0.00	0.03	0.03	3	0.16	4.83
城投收储一方山水北侧	罗田县	3.05	0.10	0.04	0.06	0.06	3	0.37	5.52

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
1号地块	麻城市	14.88	0.59	0.18	0.40	0.40	5	3.01	6.22
2号地块	麻城市	12.85	0.51	0.15	0.36	0.36	5	2.60	6.01
3号地块	麻城市	12.64	0.50	0.14	0.36	0.36	5	2.56	5.94
4号地块	麻城市	17.54	0.69	0.18	0.51	0.51	5	3.55	5.77
5号地块	麻城市	4.78	0.19	0.05	0.14	0.14	5	0.97	5.72
6号地块	麻城市	11.91	0.47	0.24	0.23	0.23	5	2.41	8.65
蕲春县横车镇火铺村六组	蕲春县	12.65	0.24	0.18	0.06	0.06	5	0.43	5.75
蕲春县横车镇附马坳村二组	蕲春县	11.61	0.22	0.16	0.06	0.06	5	0.39	5.72
蕲春县横车镇西河驿村七组	蕲春县	13.71	0.26	0.19	0.07	0.07	5	0.46	5.71
蕲春县赤东镇张岗村	蕲春县	13.60	0.26	0.19	0.07	0.07	5	0.46	5.73
蕲春县赤东镇邓元村	蕲春县	34.98	0.66	0.50	0.17	0.17	5	1.18	5.77
蕲春县赤东镇范铺村	蕲春县	12.56	0.24	0.18	0.06	0.06	5	0.42	5.78
蕲春县刘河镇曹庙村	蕲春县	10.00	0.19	0.14	0.05	0.05	5	0.27	4.59
蕲春县刘河镇新河村	蕲春县	20.00	0.38	0.29	0.10	0.10	5	0.54	4.63
蕲春县张榜镇等6个加油点	蕲春县	2.00	0.04	0.03	0.01	0.01	5	0.10	8.86
蕲春县蕲州镇土台村	蕲春县	2.53	0.05	0.04	0.01	0.01	5	0.09	5.53
蕲春县蕲州镇枫树岭村	蕲春县	19.05	0.36	0.27	0.09	0.09	5	0.64	5.74
蕲春县蕲州镇西角湖村	蕲春县	11.68	0.22	0.16	0.06	0.06	5	0.39	5.75
团风大道片区项目	团风县	26.16	0.46	0.13	0.33	0.33	5	3.00	7.66
武南路片区项目	团风县	3.63	0.32	0.09	0.23	0.23	5	0.37	1.30
武南路市政用地	团风县	0.87	0.01	0.00	0.01	0.01	5	0.01	1.00
长河以东片区项目	团风县	112.33	0.71	0.17	0.53	0.53	5	2.27	3.55
1号地块	武穴市	10.66	0.34	0.09	0.26	0.26	5	3.06	9.90
2号地块	武穴市	11.33	0.36	0.12	0.24	0.24	5	3.11	10.82
3号地块	武穴市	19.87	0.64	0.16	0.48	0.48	5	5.45	9.47
4号地块	武穴市	12.00	0.38	0.13	0.25	0.25	5	3.29	10.83
5号地块	武穴市	26.67	0.85	0.21	0.64	0.64	5	7.31	9.47
6号地块	武穴市	27.26	0.86	0.33	0.54	0.54	5	7.47	11.54
高铁南站片区	浠水县	20.00	1.56	0.06	1.50	1.50	5	2.70	1.49
浠水县北城新区08号地块	浠水县	12.85	0.52	0.02	0.50	0.50	5	0.70	1.16
西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目	英山县	10.00	0.17	0.00	0.17	0.17	5	1.08	5.27

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他资 金	计划 融资 规模	拟使用本 批债券资 金	债券期限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
居然之家英山项目收储整理项目	英山县	5.13	0.13	0.00	0.13	0.13	5	0.54	3.44
毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目	英山县	7.06	0.26	0.10	0.16	0.16	5	0.77	3.96
南冲畈渔湖土地收储整理项目	英山县	20.00	0.30	0.05	0.25	0.25	5	2.16	7.16
城南汽车城地块收储整理项目	英山县	8.67	0.25	0.01	0.24	0.24	5	0.90	3.11
坡儿垱村地块整理项目	英山县	13.33	0.15	0.00	0.15	0.15	5	1.44	7.96
合计	-	823.46	20.09	6.11	13.98	13.98	-	86.20	5.15

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(9) 咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，是武汉城市圈的成员之一。咸宁市总面积9861平方公里，下辖4县、1市、1区，另有1个高新技术产业园区。2017年末咸宁市常住人口253.51万人。2015~2017年，咸宁市分别完成地区生产总值1030.07亿元、1107.93亿元和1234.86亿元，同比分别增长8.0%、7.6%和8.1%。2017年，咸宁市三次产业结构为15.6:48.4:36.0，已形成农产品加工、清洁能源、电子信息、汽车及零部件制造、医药等产业。2015~2017年，咸宁市分别实现政府性基金预算收入分别为30.85亿元、18.96亿元和29.88亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为27.48亿元、16.81亿元和26.17亿元。

近三年咸宁市主要出让土地为工业用地，土地出让总面积持续下降，出让总价也呈现下滑趋势，2015~2017年，咸宁市土地出让总面积分别为529.37万平方米、464.06万平方米和430.79万平方米；同期，土地出让总价分别为27.62亿元、19.47亿元和17.71亿元。2018年上半年，咸宁市土地出让总价已超过上年全年总金额，主要系当期住宅用地出让面积大幅增长所致；当期土地出让总面积为311.98万平方米，土地出让总价为18.57亿元。

图表 18. 2015 年以来湖北省咸宁市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积（万平方米）	529.37	464.06	430.79	311.98
其中：住宅用地	147.92	86.52	81.60	161.06
商服用地	110.64	70.08	66.03	41.68

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
工业用地	270.44	298.22	279.61	98.36
其他用地	0.37	9.24	3.55	10.88
土地出让总价(亿元)	27.62	19.47	17.71	18.57
其中：住宅用地	15.26	7.49	8.05	13.64
商服用地	7.50	6.42	4.78	2.88
工业用地	4.85	5.23	4.75	1.66
其他用地	0.01	0.33	0.13	0.39
土地出让均价(万元/平方米)	0.05	0.04	0.04	0.06
其中：住宅用地	0.10	0.09	0.10	0.08
商服用地	0.07	0.09	0.07	0.07
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.02	0.04	0.04	0.04

资料来源：CREIS（土地版）

咸宁市土地储备项目有 21 个，涉及市本级、咸安区、嘉鱼县等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 723.91 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 29.60 亿元，其中其他资金为 17.06 亿元，项目融资 12.54 亿元，其中已使用的前期发行专项债券额度 0.89 亿元；本期债券计划发行 11.65 亿元，债券期限为 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）63.64 亿元，预计融资成本为 15.12 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 4.21 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.07 倍至 87.78 倍之间。

图表 19. 咸宁市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
大洲湖生态建设示范区	市本级（不含区）	5.52	0.50	0.00	0.50	0.50	5	0.65	1.07
瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）	市本级（不含区）	9.74	1.50	0.00	1.50	1.50	5	1.96	1.08
“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区	咸安区	117.33	2.96	2.66	0.30	0.30	5	5.89	16.27
湖北华宁防腐技术股份有限公司金色年华项目土地收储	咸安区	9.54	0.71	0.21	0.50	0.50	5	0.90	1.49
首义学院土地收储	嘉鱼县	23.27	0.97	0.47	0.50	0.50	5	1.10	1.83
恋江湖项目土地收储	嘉鱼县	37.53	2.51	1.41	1.10	1.10	5	2.25	1.70
恋江湖项目土地收储	嘉鱼县	61.49	3.17	2.59	0.58	0.58	5	3.69	5.27

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
档案馆及杨家洪 幼儿园土地收储 项目	嘉鱼县	3.35	0.14	0.08	0.06	0.06	5	0.20	2.78
方家庄	嘉鱼县	6.33	0.31	0.15	0.16	0.16	5	0.38	1.97
三湖大道	嘉鱼县	8.23	0.33	0.13	0.20	0.20	5	0.49	2.05
赵李桥林产品科 技园地块	赤壁市	13.33	0.38	0.26	0.12	0.12	5	0.67	4.87
赤中大道南侧地 块	赤壁市	5.33	0.20	0.14	0.06	0.06	5	0.72	10.01
万亩茶园项目地 块	赤壁市	16.00	0.30	0.21	0.10	0.10	5	0.81	7.07
砂子岭安置点地 块	赤壁市	5.20	0.13	0.09	0.04	0.04	5	0.71	14.64
五洪山水产地块	赤壁市	4.33	0.25	0.17	0.08	0.08	5	0.59	6.10
砂子岭变电站周 边地块	赤壁市	46.67	2.92	2.02	0.90	0.90	5	6.34	5.84
斋公岭社区周边 地块	赤壁市	17.33	0.90	0.62	0.28	0.28	5	2.35	6.97
北山路周边地块	赤壁市	30.00	0.10	0.06	0.04	0.04	5	4.08	87.78
康美健康城	通城县	46.27	1.64	0.84	0.80	0.80	5	3.25	3.36
天城镇土地储备 项目	崇阳县	146.39	4.60	2.71	1.89	1.89	5	22.84	10.02
通山县南林片区 项目	通山县	110.73	5.08	2.24	2.84	1.95	5	3.78	1.10
合计	-	723.91	29.60	17.06	12.54	11.65	-	63.64	4.21

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(10) 十堰市

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区。全市面积为23680平方公里，下辖4县1市3区，另有武当山旅游经济特区、国家级开发区十堰经济开发区，截至2016年末常住人口340.9万人。十堰市是全国重要的汽车工业基地，东风商用车公司总部也位于此；同时依托武当山、丹江口库区及伏龙山等旅游景点，旅游资源丰富，近年来经济保持较快增速。2015~2017年，十堰市地区生产总值分别为1300.12亿元、1429.15亿元和1632.3亿元，同比分别增长7.5%、8.9%和10.1%。2017年，十堰市三次产业结构为11.2:48:40.8。汽车制造业系十堰市的支柱产业，2017年汽车工业同比增长19.6%。2015~2017年，十堰市政府性基金预算收入分别为50.49亿元、42.62亿元和43.52亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为44.93亿元、39.49亿元和40.27亿元。

2015~2017年，十堰市土地出让总面积分别为623.10万平方米、362.06万平方米和367.75万平方米，其中住宅用地成交规模近三年持续下

降，商服用地近两年基本平稳，工业用地的成交规模则在2017年出现回升。土地出让均价方面，住宅用地和商服用地成交单价呈现波动，但占比较大的工业用地土地均价仍处于低位。受上述因素影响，十堰市近三年土地出让单价分别为0.07万元/平方米、0.10万元/平方米和0.06万元/平方米，同期出让总价分别为42.97亿元、36.18亿元和23.12亿元。2018年上半年，十堰市住宅用地出让市场较活跃，上半年出让住宅用地面积已超过上年全年，当期实现土地出让总价12.97亿元。

图表 20. 2015 年以来湖北省十堰市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	623.10	362.06	367.75	180.93
其中：住宅用地	126.69	99.42	39.78	65.92
商服用地	196.01	101.53	105.66	3.56
工业用地	300.06	161.11	219.38	111.45
其他用地	0.34	-	2.93	-
土地出让总价(亿元)	42.97	36.18	23.12	12.97
其中：住宅用地	14.93	16.03	5.95	10.38
商服用地	20.91	16.54	12.38	0.55
工业用地	7.11	3.61	4.72	2.05
其他用地	0.01	-	0.07	-
土地出让均价(万元/平方米)	0.07	0.10	0.06	0.07
其中：住宅用地	0.12	0.16	0.15	0.16
商服用地	0.11	0.16	0.12	0.15
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.04	-	0.03	-

资料来源：CREIS（土地版）

十堰市土地储备项目有 17 个，涉及市本级、丹江口、郧西县、竹山县等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 513.70 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 16.19 亿元，其中其他资金为 7.57 亿元，项目融资 8.62 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）44.41 亿元，预计融资成本为 10.40 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 4.27 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.08 倍至 7.79 倍之间。

图表 21. 十堰市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
北京路延长线 片区	市本级	33.33	1.34	0.38	0.96	0.96	5	9.02	7.79

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
中岳路片区	市本级	8.00	0.44	0.12	0.32	0.32	5	1.06	2.76
火箭路沿线	市本级	36.67	1.51	0.51	1.00	1.00	5	8.63	7.16
火车站北广场 片区	市本级	14.67	0.82	0.22	0.60	0.60	5	3.53	4.88
岩洞沟片区	市本级	33.33	1.34	0.38	0.96	0.96	5	4.02	3.47
凯旋大道	市本级	1.33	0.23	0.07	0.16	0.16	5	0.46	2.39
I-2	丹江口市	10.55	0.53	0.04	0.48	0.48	5	1.38	2.37
II-1	丹江口市	1.28	0.06	0.01	0.06	0.06	5	0.17	2.37
VI-2	丹江口市	2.63	0.13	0.01	0.12	0.12	5	0.34	2.37
VI-5	丹江口市	3.60	0.18	0.02	0.16	0.16	5	0.47	2.37
VI-6	丹江口市	5.56	0.28	0.02	0.25	0.25	5	0.73	2.37
沿江大道江之 舟片区	丹江口市	6.62	0.33	0.03	0.30	0.30	5	0.61	1.67
郧西县河夹扶 贫产业园土地 收储项目	郧西县	58.80	0.72	0.14	0.58	0.58	5	0.75	1.08
郧西县商贸古 城土地储备项 目	郧西县	14.00	0.59	0.09	0.50	0.50	5	1.41	2.35
集体建设用地 项目	竹山县	191.27	5.52	4.76	0.76	0.76	5	4.96	5.44
东城新区项目	竹溪县	83.70	1.65	0.65	1.00	1.00	5	6.16	5.11
西关印象度假 体验区项目	房县	8.36	0.51	0.11	0.41	0.41	5	0.70	1.42
合计	-	513.70	16.19	7.57	8.62	8.62	-	44.41	4.27

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(11) 荆州市

荆州市位于湖北省中南部，东连武汉、西接宜昌、南望湖南常德，北毗荆门、襄阳，荆州市面积1.41万平方公里，下辖8个县市区，另有1个国家级开发区荆州经济技术开发区，截至2017年末常住人口为564.17万人。2014~2016年，荆州市地区生产总值分别为1590.50亿元、1726.8亿元和1922.18亿元，同比分别增长8.5%、7.3%和7.5%。2017年，荆州市三次产业结构为20.3:44.1:35.6。目前，荆州市主导产业包括农产品加工业、装备制造、医药化工和纺织产业。2015~2017年，荆州市分别实现政府性基金预算收入96.54亿元、92.48亿元和81.90亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为87.81亿元、84.89亿元和73.38亿元。

近年来，荆州市土地出让总价和土地出让总面积均有一定波动，2015~2017年及2018年上半年，荆州市土地出让总面积分别为1226.36万平方米、963.23万平方米、914.91万平方米和755.38万平方米，波动较大；

同期，土地出让总价分别为107.94亿元、78.47亿元、109.32亿元和92.20亿元。其中，2018年上半年土地出让总价已接近上年全年总金额，主要系当期住宅用地出让面积和出让均价上涨所致。

图表 22. 2015 年以来湖北省荆州市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半
土地出让总面积(万平方米)	1226.36	963.23	914.91	755.38
其中：住宅用地	402.89	165.77	275.17	180.34
商服用地	213.40	121.28	98.01	44.24
工业用地	604.47	652.94	467.71	529.70
其他用地	5.60	23.24	74.02	1.10
土地出让总价(亿元)	107.94	78.47	109.32	92.20
其中：住宅用地	76.11	36.42	84.70	77.68
商服用地	21.48	29.15	14.52	5.92
工业用地	10.28	11.53	7.21	8.55
其他用地	0.07	1.37	2.89	0.05
土地出让均价(万元/平方米)	0.09	0.08	0.12	0.12
其中：住宅用地	0.19	0.22	0.31	0.43
商服用地	0.10	0.24	0.15	0.13
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.01	0.06	0.04	0.04

资料来源：CREIS（土地版）

荆州市土地储备项目有 20 个，涉及市本级、荆州区、江陵县等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 455.04 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 36.64 亿元，其中其他资金为 16.37 亿元，项目融资 20.27 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 5 年。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）133.16 亿元，预计融资成本为 24.44 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 5.45 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.06 倍至 20.09 倍之间。

图表 23. 荆州市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
城北快速路南北两侧 1 公里项目	市本级	38.00	3.00	0.00	3.00	3.00	5	9.58	2.65
纪南文旅区关沮片区土地收储项目	市本级	122.30	4.34	2.04	2.30	2.30	5	55.71	20.09
纪南文旅区岳山村粮库单元	市本级	40.65	2.80	1.10	1.70	1.70	5	18.52	9.03

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
土地收储项目									
红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	市本级	12.64	2.96	2.46	0.50	0.50	5	4.38	7.26
联合街办幸福村6组项目	市本级	5.07	0.96	0.46	0.50	0.50	5	1.54	2.55
园林东路片区旧城改造项目	市本级	4.45	2.00	1.00	1.00	1.00	5	3.32	2.75
荆州花园东侧宗地项目	市本级	10.00	0.68	0.18	0.50	0.50	5	3.30	5.47
联投国际城单元X020305号地块项目	市本级	10.13	1.26	0.96	0.30	0.30	5	1.40	3.86
联投国际城X020304-2号地块项目	市本级	5.67	0.83	0.63	0.20	0.20	5	0.78	3.24
总部经济宗地项目	荆州区	4.67	0.93	0.36	0.56	0.56	5	1.48	2.18
华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	江陵县	1.88	0.11	0.00	0.11	0.11	5	0.23	1.71
湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	江陵县	1.77	0.11	0.00	0.11	0.11	5	0.22	1.71
湖北博城公路工程有限公司收储地块项目	江陵县	3.36	0.06	0.00	0.06	0.06	5	0.42	5.76
老城区改造项目	江陵县	40.90	5.82	4.34	1.47	1.47	5	5.07	2.85
松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	松滋市	31.61	2.01	1.01	1.00	1.00	5	3.62	3.00
车胤片区项目	公安县	23.00	2.39	0.00	2.39	2.39	5	4.83	1.68
湖北车桥厂项目	公安县	3.28	0.68	0.00	0.68	0.68	5	0.86	1.06
红城姜吴村收储地块一项目	监利县	14.33	1.20	0.40	0.80	0.80	5	2.61	2.70
红城何赵村收储地块二项目	监利县	48.00	1.91	0.31	1.60	1.60	5	8.73	4.52
洪湖市2018年度湿地生态旅游城4000亩土地收储项目	洪湖市	33.33	2.60	1.11	1.49	1.49	5	6.56	3.65
合计	-	455.04	36.64	16.37	20.27	20.27	-	133.16	5.45

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(12) 恩施州

恩施土家族苗族自治州（简称“恩施州”）位于湖北省西南部，东连

荆楚，南接潇湘，西临渝黔，北靠神农架，总面积2.4万平方公里，下辖2市和6县。2017年末，恩施州常住人口336.10万人。2015~2017年，恩施州分别完成地区生产总值670.81亿元、735.7亿元和801.23亿元，同比分别增长9.1%、7.9%和6.2%。2017年，恩施州三次产业结构为20.0:35.7:44.3。恩施州农业经济较为发达，工业基础相对薄弱，但依托资源优势，初步形成了现代烟草、清洁能源、新型建材、绿色食品、医药化工和矿产六大产业。2015~2017年，恩施州政府性基金预算收入分别为27.52亿元、28.22亿元和54.12亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为23.63亿元、24.99亿元和47.63亿元。

近三年恩施州土地出让总面积呈下降态势，2015~2017年，恩施州土地出让总面积分别为258.51万平方米、246.63万平方米和212.83万平方米；同期，土地出让总价分别为15.44亿元、19.67亿元和32.46亿元，逐年增长主要得益于成交单价较高的住宅用地土地出让规模增加。2018年上半年，在住宅用地和工业用地出让规模增大的带动下，恩施州实现土地出让总面积198.97万平方米，土地出让总价为22.71亿元。

图表 24. 2015 年以来湖北省恩施州土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	258.51	246.63	212.83	198.97
其中：住宅用地	68.11	139.18	155.16	112.25
商服用地	77.06	35.05	14.36	9.30
工业用地	107.48	68.33	38.74	69.86
其他用地	5.86	4.07	4.57	7.56
土地出让总价(亿元)	15.44	19.67	32.46	22.71
其中：住宅用地	8.93	14.00	28.45	19.31
商服用地	3.85	3.31	3.05	1.08
工业用地	2.52	2.11	0.82	2.12
其他用地	0.14	0.25	0.14	0.20
土地出让均价(万元/平方米)	0.06	0.08	0.15	0.11
其中：住宅用地	0.13	0.10	0.18	0.17
商服用地	0.05	0.09	0.21	0.12
工业用地	0.02	0.03	0.02	0.03
其他用地	0.02	0.06	0.03	0.03

资料来源：CREIS（土地版）

恩施州土地储备项目有 17 个，涉及州本级、恩施市、利川市等地区，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 391.79 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 13.39 亿元，项目融资 11.95 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 3 年或 5 年期。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）46.59 亿

元，预计融资成本为 13.49 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 3.45 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.25 倍至 12.39 倍之间。

图表 25. 恩施州土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
九尊上苑南侧 片区收储地	州本级	25.89	0.78	0.00	0.78	0.78	3	2.54	2.89
松树坪安置小 区北侧片区收 储地	州本级	27.73	0.50	0.00	0.50	0.50	3	3.59	6.41
龙凤大道片区 收储地	恩施市	40.00	1.00	0.40	0.60	0.60	3	8.32	12.39
七里坪片区收 储地	恩施市	50.00	1.20	0.00	1.20	1.20	3	9.62	7.16
旗峰片区收储 地	恩施市	40.00	1.20	0.00	1.20	1.20	3	5.01	3.73
方家坝片区收 储地	恩施市	23.33	0.70	0.00	0.70	0.70	3	2.92	3.72
施州富苑后收 储地	恩施市	5.33	0.80	0.00	0.80	0.80	3	1.26	1.40
银北高速连接 线北侧收储地	恩施市	39.58	1.73	0.00	1.73	1.73	3	3.89	2.01
高旗大道东侧 收储地	恩施市	29.42	0.77	0.00	0.77	0.77	3	1.21	1.41
榨木村土地储 备	利川市	6.67	0.70	0.20	0.50	0.50	3	0.75	1.35
林家村土地储 备	利川市	20.00	0.60	0.10	0.50	0.50	3	2.06	3.68
教场村土地储 备	利川市	13.33	1.00	0.30	0.70	0.70	3	1.67	2.13
建始县易地扶 贫搬迁配套产 业园	建始县	40.00	0.90	0.45	0.45	0.45	3	1.13	2.24
巴东神农小区 收储地	巴东县	6.38	0.50	0.00	0.50	0.50	5	0.81	1.35
巴东野三关片 区收储地	巴东县	12.97	0.76	0.00	0.76	0.76	5	1.41	1.53
巴东清江水布 垭收储地	巴东县	5.35	0.15	0.00	0.15	0.15	5	0.23	1.25
溪丘湾生态经 济园收储地	巴东县	5.81	0.10	0.00	0.10	0.10	5	0.18	1.50
合计	-	391.79	13.39	1.45	11.95	11.95	-	46.59	3.45

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(13) 随州市

随州市位于湖北省北部，东承武汉，西接襄樊，北临信阳，南达荆州。随州市总面积为9636平方公里，下辖曾都区、广水市、随县，另有随州经济开发区和大洪山风景管理区。2017年末，随州常住人口221.05

万人。2015~2017年，随州市分别完成地区生产总值785.26亿元、852.18亿元和935.72亿元，同比分别增长8.9%、8.0%和6.8%。2017年随州市三次产业结构为16.1:46.8:37.1。2015~2017年，随州市政府性基金预算收入分别为14.23亿元、11.59亿元和13.28亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为12.83亿元、10.13亿元和11.02亿元。

2015~2017年，随州市土地出让总面积分别为254.76万平方米、160.57万平方米和129.90万平方米；同期，土地出让总价分别为10.33亿元、9.01亿元和8.24亿元。总体看，近三年随州市土地出让面积呈下滑态势，但2017年住宅及商服用地出让单价提高影响，当年土地出让总价降幅小于当年土地出让总面积。2018年上半年，随州市土地市场向好，实现的土地出让面积及出让总价已超过上年全年规模。

图表 26. 2015 年以来湖北省随州市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	254.76	160.57	129.90	183.54
其中：住宅用地	56.38	75.80	19.47	34.45
商服用地	21.30	10.21	13.16	8.16
工业用地	171.57	72.17	94.50	140.93
其他用地	5.51	2.39	2.77	--
土地出让总价(亿元)	10.33	9.01	8.24	11.19
其中：住宅用地	6.02	7.05	4.71	8.08
商服用地	1.14	0.62	1.02	0.44
工业用地	2.97	1.30	2.37	2.67
其他用地	0.20	0.04	0.13	--
土地出让均价(万元/平方米)	0.04	0.06	0.06	0.06
其中：住宅用地	0.11	0.09	0.24	0.23
商服用地	0.05	0.06	0.08	0.05
工业用地	0.02	0.02	0.03	0.02
其他用地	0.04	0.02	0.05	--

资料来源：CREIS（土地版）

随州市土地储备项目有 8 个，涉及市本级、广水市、曾都市，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 119.60 公顷⁷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 7.24 亿元，其中其他资金为 4.82 亿元，项目融资 2.42 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 5 年。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）18.91 亿元，预计融资成本为 2.92 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 6.48 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍

⁷ 其中，用于高铁小镇项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 10%。

数在 2.06 倍至 11.81 倍之间。

图表 27. 随州市土储专项债募投项目情况 (单位: 公顷、亿元、倍)

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
南郊商住项目	市本级	16.77	0.50	0.30	0.20	0.20	5	2.57	10.66
城南区域土地 开发	市本级	20.00	0.60	0.30	0.30	0.30	5	3.09	8.53
高铁小镇项目	市本级	20.00	4.23	3.73	0.50	0.50	5	3.09	5.12
护城河路地块	广水市	7.33	0.33	0.03	0.30	0.30	5	1.14	3.16
湘鄂金属公司 地块	广水市	3.20	0.16	0.01	0.15	0.15	5	0.37	2.06
双桥安置区西 侧地块	广水市	9.00	0.35	0.03	0.32	0.32	5	1.42	3.67
明珠新城交通 大道两侧商住 地块项目	曾都区	14.00	0.60	0.05	0.55	0.55	5	5.81	8.75
慈恩小镇颐养 社区地块储备	曾都区	29.30	0.48	0.38	0.10	0.10	5	1.42	11.81
合计	-	119.60	7.24	4.82	2.42	2.42	-	18.91	6.48

注: 根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(14) 潜江市

潜江市为省直管市, 位于江汉平原腹地, 向东为武汉, 向西直通宜昌。全市国土面积 2004 平方公里, 下辖 10 个镇、7 个街道办事处。当地石油资源较为丰富, 境内设有江汉油田, 目前已经形成油气开采、冶金机械、医药化工、纺织服装、农副产品加工等支柱产业。2015~2017 年, 潜江市分别完成地区生产总值 560.00 亿元、602.19 亿元和 671.86 亿元, 同比分别增长 7.0%、8.1%和 6.9%。2017 年潜江市三次产业结构为 10.9:52.4:36.7。2015~2017 年, 潜江市政府性基金预算收入分别为 9.08 亿元、5.89 亿元和 5.72 亿元, 其中国有土地使用权出让收入分别为 8.97 亿元、5.89 亿元和 5.36 亿元。

近年来, 潜江市土地市场受当地房地产市场、房产政策及土地供给计划等因素影响年度间持续波动。2015~2017 年及 2018 年上半年, 潜江市土地出让总面积分别为 158.92 万平方米、115.57 万平方米、133.68 万平方米和 115.98 万平方米; 同期, 土地出让总价分别为 9.39 亿元、4.69 亿元、5.30 亿元和 8.01 亿元。

图表 28. 2015 年以来湖北省潜江市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积 (万平方米)	158.92	115.57	133.68	115.98

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
其中：住宅用地	15.5	10.04	18.2	21.88
商服用地	66.01	16.37	0.53	0.35
工业用地	77.41	85.2	114.95	93.75
其他用地	-	3.96	-	-
土地出让总价（亿元）	9.39	4.69	5.30	8.01
其中：住宅用地	2.03	1.33	3.25	6.51
商服用地	5.63	1.46	0.04	0.16
工业用地	1.74	1.86	2.01	1.35
其他用地	-	0.05	-	-
土地出让均价（万元/平方米）	0.06	0.04	0.04	0.07
其中：住宅用地	0.13	0.13	0.18	0.30
商服用地	0.09	0.09	0.07	0.46
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.01
其他用地	-	0.01	-	-

资料来源：CREIS（土地版）

潜江市土地储备项目有 5 个，均位于市本级，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 27.05 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为 3.13 亿元，项目融资 3.13 亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 3 年。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）6.10 亿元，预计融资成本为 3.50 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 1.74 倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在 1.01 倍至 4.49 倍之间。

图表 29. 潜江市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
潜江市委党校	市本级	2.69	0.51	0.00	0.51	0.51	3.00	0.58	1.01
潜江市技校	市本级	2.92	0.82	0.00	0.82	0.82	3.00	0.93	1.01
湖滨小区	市本级	10.89	0.61	0.00	0.61	0.61	3.00	2.34	3.41
妙庭观	市本级	2.30	0.10	0.00	0.10	0.10	3.00	0.49	4.49
中南雅苑	市本级	8.24	1.09	0.00	1.09	1.09	3.00	1.77	1.45
合计	-	27.05	3.13	0.00	3.13	3.13	-	6.10	1.74

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

（15）仙桃市

仙桃市为省直管市，位于汉江平原中心，东邻武汉，西接荆州、宜昌，全市国土面积 2538 平方公里，下辖 15 个乡镇、3 个街道办事处。2017 年末，仙桃市总人口为 154.45 万人，常住城镇化率 57.6%。经过多

年发展，仙桃市初步形成了食品加工、机械电子、医药化工、无纺布卫材、纺织服装等主导产业，产业以轻工业为主，2017年三次产业结构为12.5:53.8:33.7。2015~2017年，仙桃市分别完成地区生产总值597.61亿元、647.55亿元和718.66亿元，同比分别增长9.1%、8.2%和7.8%。2015~2017年，仙桃市政府性基金预算收入分别为6.76亿元、7.86亿元和8.46亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为6.37亿元、7.48亿元和7.89亿元。

近年来，仙桃市土地市场以工业用地交易为主，2017年在住宅用地单价上涨作用下，仙桃市虽受工业用地出让规模大幅缩减影响，土地出让总价降幅仍较小，2015~2017年及2018年上半年，仙桃市土地出让总面积分别为239.98万平方米、427.63万平方米、149.19万平方米和194.25万平方米；同期，土地出让总价分别为6.89亿元、16.34亿元、15.22亿元和14.18亿元。

图表 30. 2015 年以来湖北省仙桃市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	239.98	427.63	149.19	194.25
其中：住宅用地	19.07	82.65	80.78	90.28
商服用地	26.00	53.32	11.14	11.36
工业用地	189.15	276.13	56.23	91.14
其他用地	5.76	15.53	1.04	1.47
土地出让总价(亿元)	6.89	16.34	15.22	14.18
其中：住宅用地	2.01	7.75	13.58	11.96
商服用地	1.62	2.56	0.48	0.29
工业用地	3.16	5.71	1.14	1.89
其他用地	0.10	0.32	0.02	0.04
土地出让均价(万元/平方米)	0.03	0.04	0.10	0.07
其中：住宅用地	0.11	0.09	0.17	0.13
商服用地	0.06	0.05	0.04	0.03
工业用地	0.02	0.02	0.02	0.02
其他用地	0.02	0.02	0.02	0.02

资料来源：CREIS（土地版）

仙桃市土地储备项目有12个，均位于市本级，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积195.60公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额合计为4.38亿元，其中其他资金0.18亿元，项目融资4.20亿元，均为通过发行本期专项债券筹集，债券期限为5年。上述项目预计可实现土地出让总收益（扣减计提基金等）62.74亿元，预计融资成本为4.89亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为12.82倍，各项目预计出让收入对其融资成本的覆盖倍数在8.15倍至

18.80 倍之间。

图表 31. 仙桃市土储专项债募投项目情况 (单位: 公顷、亿元、倍)

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
三支渠东地块	市本级	195.60	0.20	0.01	0.19	0.19	5.00	3.31	14.82
梅湖小区北地块	市本级		0.14	0.01	0.13	0.13	5.00	2.09	13.74
弘盛汽车东侧地块	市本级		0.12	0.01	0.12	0.12	5.00	2.17	15.70
沔州大道北地块	市本级		1.42	0.06	1.36	1.36	5.00	12.90	8.15
沔州南侧地块	市本级		0.61	0.02	0.59	0.59	5.00	9.21	13.50
仙彭路西侧地块	市本级		0.04	0.00	0.04	0.04	5.00	0.56	11.84
彭路东侧仙地块	市本级		0.16	0.01	0.15	0.15	5.00	1.76	10.08
肖阳河西侧地块	市本级		0.09	0.00	0.08	0.08	5.00	1.45	15.14
肖阳河东侧地块	市本级		0.57	0.02	0.55	0.55	5.00	9.89	15.49
和平路东侧地块	市本级		0.40	0.02	0.39	0.39	5.00	6.95	15.43
新城大道北侧地块	市本级		0.33	0.01	0.31	0.31	5.00	6.02	16.49
桃花岭路南侧地块	市本级		0.31	0.01	0.29	0.29	5.00	6.44	18.80
合计	-	195.60	4.38	0.18	4.20	4.20	-	62.74	12.82

注: 根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(15) 天门市

天门市为省直管市, 位于汉江平原中心, 北抵大洪山, 与荆门、孝感接壤; 南依汉水, 与潜江、仙桃为邻。全市国土面积东邻武汉, 西接荆州、宜昌, 全市国土面积 2622 平方公里, 下辖 20 个镇、1 个乡、3 个街道办事处。2017 年末, 天门市常住人口为 128.35 万人, 常住人口城镇化率 53.2%。天门市是武汉城市圈内重要的农产品加工基地之一, 同时近年来加快发展医药、纺织等产业, 2017 年三次产业结构为 14.3:50.6:35.1。2015~2017 年, 天门市分别完成地区生产总值 440.10 亿元、471.27 亿元和 528.25 亿元, 同比分别增长 8.9%、8.0%和 8.0%。2015~2017 年, 天门市政府性基金预算收入分别为 10.19 亿元、5.31 亿元和 15.53 亿元, 其中国有土地使用权出让收入分别为 9.44 亿元、4.88 亿元和 13.92 亿元。

近年来, 天门市住宅用地出让规模及单价年度间持续调整, 影响土

地出让总面积和出让总价出现明显波动，2015~2017年及2018年上半年，土地出让总面积分别为236.29万平方米、162.88万平方米、209.88万平方米和191.92万平方米；同期，土地出让总价分别为11.12亿元、4.53亿元、10.88亿元和15.92亿元。

图表 32. 2015 年以来湖北省天门市土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	236.29	162.88	209.88	191.92
其中：住宅用地	51.68	22.50	53.51	60.12
商服用地	23.70	6.66	6.28	39.69
工业用地	159.46	118.74	143.04	75.74
其他用地	1.45	14.98	7.05	16.37
土地出让总价(亿元)	11.12	4.53	10.88	15.92
其中：住宅用地	6.97	2.15	8.65	12.00
商服用地	1.44	0.26	0.26	2.55
工业用地	2.65	1.81	1.73	0.88
其他用地	0.06	0.32	0.25	0.48
土地出让均价(万元/平方米)	0.05	0.03	0.05	0.08
其中：住宅用地	0.13	0.10	0.16	0.20
商服用地	0.06	0.04	0.04	0.06
工业用地	0.02	0.02	0.01	0.01
其他用地	0.04	0.02	0.03	0.03

资料来源：CREIS（土地版）

天门市土地储备项目 1 个，位于市本级，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 100 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额为 9 亿元，其中项目融资 4 亿元，将通过发行本期专项债券筹集，债券期限为 5 年。上述项目预计可实现土地出让收益（扣减计提基金等）10.97 亿元，预计融资成本为 4.82 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 2.27 倍。

图表 33. 天门市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可出让土地面积	总投资	其他资金	计划融资规模	拟使用本批债券资金	债券期限	预计土地出让收益	覆盖倍数
北湖二期综合改造项目	市本级	100.00	9.00	5.00	4.00	4.00	5	10.97	2.27

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

(17) 神农架林区

神农架林区位于湖北省西部边陲，东与湖北省襄阳接壤，西与重庆市巫山县毗邻，南依兴山、巴东而濒三峡，北倚十堰且近武当山。神农

架林区下辖6镇2乡和1个国家级森林及野生动物类型自然保护区、1个国有森工企业林业管理局、1个国家湿地公园，总面积3253平方公里，其中林地占85%以上，是中国唯一以“林区”命名的行政区，且被列入世界遗产名录。2015~2017年，神农架林区分别完成地区生产总值20.95亿元、23.06亿元和25.51亿元，同比分别增长6.6%、8.3%和7.0%。得益于独有的自然资源，神农架林区旅游业较为发达，2017年共接待游客1321.5万人次，同比增长20.3%；实现旅游经济总收入47.57亿元，同比增长20.3%。得益于旅游业的发展，2017年神农架林区的三次产业结构比重为9.1:35.4:55.5，第三产业占比过半。2015~2017年，神农架林区政府性基金预算收入分别为0.98亿元、1.43亿元和1.05亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为0.85亿元、1.39亿元和0.70亿元。

限于当地房产市场需求有限，神农架林区土地市场较为低迷，且年度间实现出让规模变动幅度较大，2015~2017年及2018年上半年，神农架林区土地出让总面积分别为44.25万平方米、0.83万平方米、25.70万平方米和44.25万平方米；同期，土地出让总价分别为1.13亿元、1.16亿元和0.44亿元，土地出让总价分别为1.51亿元、0.07亿元、1.06亿元和1.51亿元。

图表 34. 2015 年以来湖北省神农架林区土地出让情况

指标	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年上半年
土地出让总面积(万平方米)	44.25	0.83	25.70	44.25
其中：住宅用地	17.98	-	22.04	17.98
商服用地	18.39	0.83	3.66	18.39
工业用地	7.88	-	-	7.88
其他用地	-	-	--	-
土地出让总价(亿元)	1.51	0.07	1.06	1.51
其中：住宅用地	0.71	-	0.83	0.71
商服用地	0.66	0.07	0.23	0.66
工业用地	0.14	-	-	0.14
其他用地	-	-	-	-
土地出让均价(万元/平方米)	0.03	0.08	0.04	0.03
其中：住宅用地	0.04	-	0.04	0.04
商服用地	0.04	0.08	0.06	0.04
工业用地	0.02	-	-	0.02
其他用地	-	-	-	-

资料来源：CREIS（土地版）

神农架林区土地储备项目 1 个，位于林区本级，本次规划收储范围内预计可出让土地总面积 28.55 公顷。根据湖北省财政厅提供的数据，上述土地储备项目总投资额为 1.60 亿元，其中项目融资 1.10 亿元，将通

过发行本期专项债券筹集，债券期限为 5 年。上述项目预计可实现土地出让收益（扣减计提基金等）2.00 亿元，预计融资成本为 1.33 亿元，预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数为 1.51 倍。

图表 35. 神农架林区市土储专项债募投项目情况（单位：公顷、亿元、倍）

项目名称	区位	预计可 出让土 地面积	总投资	其他 资金	计划融 资规模	拟使用本 批债券资 金	债券期 限	预计土 地出让 收益	覆盖倍 数
宋洛乡集镇周边建设项目	神农架林区本级	28.55	1.60	0.50	1.10	1.10	5	2.00	1.51

注：根据湖北省财政厅提供的数据整理、计算

二、湖北省政府信用质量分析

（一）湖北省经济实力

湖北省位于我国中部，是全国重要的交通运输枢纽。良好的区位、交通及科教资源，支撑了湖北省经济保持较快增长，经济总量在全国排名中上游；经济增长动力主要依靠投资和消费拉动，经济对外依存度低。湖北省系我国重要工业基地，在汽车、化工、冶金等领域已形成完整的产业链及产业集群，竞争力较强，但部分主导产业仍面临产能过剩压力。近年来湖北省加快产业转型升级，新能源、光电子等新兴产业得到了长足的发展，地方经济发展质量有所提升。

湖北省位于我国中部地区，东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻，全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。湖北省现有 12 个省辖市、1 个自治州、39 个市辖区、24 个县级市（其中 3 个直管市）、37 个县、2 个自治县、1 个林区。根据《国务院关于促进中部地区崛起“十三五”规划的批复》（国函〔2016〕204 号）、《国家发展改革委关于印发促进中部地区崛起“十三五”规划的通知》（发改地区〔2016〕2664 号）以及《长江经济带发展规划纲要》，湖北全域均被纳入上述国家战略中，2017 年 4 月中国（湖北）自由贸易试验区正式挂牌，多个国家战略叠加和自贸区的逐步发展，有助于推动湖北省综合实力和竞争力的进一步提高。

湖北省已发现矿产 136 种，其中已查明了资源储量的矿产有 87 种，磷、矿盐、芒硝、石膏、铁、铜、金、银、石灰岩等是湖北省具有优势的矿产。湖北省旅游资源和水资源较为丰富，其中旅游资源拥有武当山、神农架、长江三峡、黄鹤楼等多处著名旅游景点；水资源方面，拥有长

江干线近千公里，超过 5 公里长的河流 4000 多条。科教资源方面，截至 2017 年 6 月末湖北省共有高等本科院校 68 所，包括“211”院校 7 所，“985”院校 2 所。

湖北省是全国重要的交通运输枢纽，其省会武汉市自古就有“九省通衢”之称。公路方面，湖北省初步形成了“七纵七横三环”高速公路骨架网，截至 2017 年末，境内公路营运里程 26.95 万公里，其中高速公路 6251.66 公里。水运方面，通航河流 229 条，其中长江干流横贯全省 1061 公里。铁路方面，湖北省内铁路线包括京广线、京九线、武九线等多条铁路线路，全省铁路营业里程超过 4000 公里，武汉至西安的城际铁路也在规划建设过程中。航空方面，武汉天河机场是华中地区规模最大的航空港，2016 年全年旅客吞吐量首次突破 2000 万人次。

区位和交通优势及良好的科教资源，支撑了湖北省地方经济持续保持较快增长。2015-2017 年，湖北省分别实现地区生产总值 2.96 万亿元、3.23 万亿元和 3.65 万亿元，按可比价格计算，同比分别增长 8.9%、8.1% 和 7.8%。虽然增速有所放缓，但仍高于全国水平，近三年分别高出全国平均增速 2.0 个百分点、1.4 个百分点和 0.9 个百分点，同期经济总量均位列全国前十，其中 2017 年位居全国各省（自治区、直辖市）第 7 位，较上年持平。从产业结构看，2017 年湖北省三次产业比为 10.3:44.5:45.2，其中第三产业同比提高 1.3 个百分点，产业结构继续优化。

图表 36. 湖北省经济在全国的地位

指标	2015 年			2016 年			2017 年		
	湖北	全国	占比	湖北	全国	占比	湖北	全国	占比
地区生产总值 (亿元)	29550	676708	4.37%	32298	744127	4.34%	36523	827122	4.42%
第一产业(亿元)	3310	60863	5.44%	3659	63671	5.75%	3760	65468	5.74%
第二产业(亿元)	13504	274278	4.92%	14375	296236	4.85%	16260	334623	4.86%
第三产业(亿元)	12737	341567	3.73%	14263	384221	3.71%	16503	427032	3.86%
地区生产总值增速 (%)	8.9	6.9	-	8.1	6.7	-	7.8	6.9	-
年末常住人口数(万人)	5852	137462	4.26%	5885	138271	4.26%	5902	139008	4.25%
人均地区生产总值(元)	50654	49351	1.03	55038	53980	1.02	-	59660	-

注：根据湖北省统计年鉴（2016-2017 年）和湖北省 2017 年国民经济和社会发展统计公报及中华人民共和国 2015-2017 年国民经济和社会发展统计公报数据整理计算。

图表 37. 2015-2017 年湖北省主要经济指标及增速情况（单位：%）

项目	2015 年		2016 年		2017 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值（亿元）	29550	8.9	32298	8.1	36523	7.8
第一产业增加值（亿元）	3310	4.5	3659	3.9	3760	3.6
第二产业增加值（亿元）	13504	8.3	14375	7.8	16260	7.1
第三产业增加值（亿元）	12737	0.7	14263	9.5	16503	9.5
人均地区生产总值（元）	50654	-	55038	-	-	-
城镇居民人均可支配收入（元）	27051	8.8	29386	8.6	31889	8.5
社会消费品零售总额（亿元）	14003	-	15649	11.8	17394	11.1
固定资产投资（亿元）	29191	16.8	29504	1.1	31873	11.0
进出口总额（亿美元/亿元 ⁸ ）	456	5.9	394	-13.6	3134	20.6

注：根据湖北省统计年鉴（2016-2017 年）和湖北省 2017 年国民经济和社会发展统计公报整理、计算

湖北省作为人口大省及劳动力富集大省，长期以来向外输出劳动力，老龄化进程较快。不过近年来，随着湖北省经济的增长、城镇化战略的实施、农民工回乡和就近就业，人口净流出的现象有所改善。根据《湖北省 2015 年全国 1%人口抽样调查数据公报》，截至 2015 年 11 月 1 日，全省常住人口为 5851.5 万人，其中 65 岁及以上人口 646 万人，占比 11.04%，高于全国 10.47% 的平均水平，人口老龄化程度偏高，政府用于养老与医疗保障等方面的支持压力相对较高。2016 年末全省常住人口 5885 万人，同比增长 0.56%，湖北省人口在我国各省市中位列第九，排名居于中前段。2017 年末，湖北省常住人口进一步增至 5902 万人；当年末城镇化率为 59.3%，高于全国平均水平，继续保持中部第一。

湖北省是国内重要的工业基地，同时充分利用交通和科教资源的优势，工业经济总量不断攀升，目前已形成了汽车、冶金、食品、石化、电力能源、纺织、电子信息为主导的工业体系。2017 年，湖北省第二产业增加值 16259.86 亿元，同比增长 7.1%；全省工业增加值为 13874.21 亿元，同比增长 7.2%。具体来看，依托东风汽车作为产业龙头，湖北省已成为国内第三大汽车工业基地，形成了一个庞大的汽车产业集群，十堰-襄阳-武汉成为我国知名的“汽车工业走廊”。受益于东风本田、上海通用等增长加快，2017 年汽车产量同比增长 9.9% 至 266.9 万辆，行

⁸ 2015-2016 年数据统计单位为亿美元，2017 年数据统计单位为亿元。

业增加值增长 14.5%，同比加快 0.6 个百分点。围绕武钢发展的冶金产业，是湖北省又一重要支柱产业，并形成了武汉-鄂州-黄石为基地的钢铁工业基地。随着房地产和基建投资加快以及环保、去产能等政策措施，钢材价格继续回升，2017 年钢材产量同比增长 6.3%，年产量为 3581.9 万吨。武汉东湖新技术产业开发区为国内知名“光谷”，光电子产业在国内具有较强的竞争力。凭借高校集聚人才优势、政策背景扶持和产业集聚效应，近年来湖北省已引进或培育了一批电子信息板块的龙头企业，如摩托罗拉、武汉邮科院、冠捷、鸿富锦、骆驼集团、烽火科技等。以手机、集成电路圆片、光电子器件为主的电子设备制造业保持较快发展，当年增加值增速为 16.1%，较上年提升 5.1 个百分点。其他优势产业还包括以武汉-荆门为基地的化学工业，黄石-宜昌为基地的建材工业。省内形成了武汉石化、宜化集团、新洋丰集团、湖北兴发、三宁公司、金澳科技等优势石化企业；葛洲坝水泥、三峡新型建材、长利玻璃、华新水泥等为代表的大型建材企业。

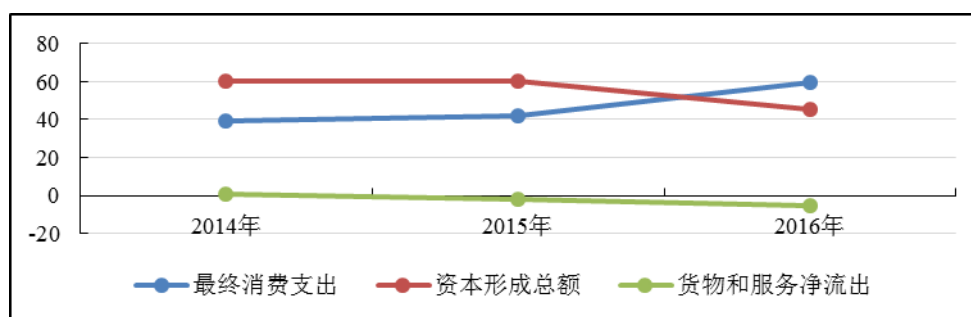
但与此同时，汽车、钢铁等均是周期性行业，易受宏观经济波动以及产能过剩压力影响，为此湖北省加大供给侧结构性改革力度、推动产业升级和创新。2015 年湖北省由财政出资 400 亿元成立湖北省长江经济带产业基金（简称“长江产业基金”），计划打造 2000 亿元基金群，致力于扶持战略性新兴产业。截至 2017 年末，长江产业基金完成签约、承诺落地湖北的战略新兴产业项目 31 个，总投资规模约 3924 亿元，30 支基金通过基金管委会核准，基金总规模 1076.26 亿元，其中 21 支母基金长江产业基金已实缴出资，总规模 825.96 亿元。同时产能去化方面，2016 年湖北省压减粗钢产能 338 万吨（不含武钢压减炼铁 319 万吨、炼钢 442 万吨）、煤炭产能 1011 万吨，一年超额完成三年任务。2017 年湖北省持续推进供给侧改革，当年六大高耗能产业工业增加值增长 3.8%，低于规模以上工业增速 3.6 个百分点，重点高能耗产品水泥、平板玻璃、生铁和粗钢产量均在低位运行，分别增长 0.7%、4.5%、3.4% 和 3.4%。同年，湖北省高技术制造业工业增加值增长 14.9%，快于规模以上工业 7.5 个百分点，占规模以上工业增加值的比重达 8.4%，对规模以上工业增长的贡献率达 15.9%，较上年提高 5.1 个百分点。未来，湖北省将加大力度加快发展新经济，围绕新一代信息技术、高端装备等六大重点领域，突出集成电路、光通信、新能源汽车、高端数控装备、北斗导航等 16 个优势行业细分领域，培育壮大战略性新兴产业。

近年来，湖北省旅游业的快速增长较好地促进了餐饮、住宿、交通运输、邮电通信等产业的发展，同时工业化、城镇化的推进也为服务业

的发展创造了新需求，湖北省服务业总量稳步增加。2017 年，湖北省第三产业增加值增至 1.65 万亿元，增长 9.5%，第三产业占地方经济总量的比重上升至 45.2%，已是地方经济快速增长的重要支撑。服务业方面，湖北省拥有武当山、神农架、长江三峡等多处著名景点，省内旅游资源丰富。2017 年湖北省接待旅游总人数 6.39 亿人次，增长 11.5%，实现旅游总收入 5514 亿元，增长 12.8%。2017 年金融业和营利性服务业增速分别达到 9.0% 和 17.8%，增速保持在较高水平。随着“一带一路”、长江经济带等一系列战略与政策的实施，湖北省未来服务业发展可期。

从经济发展动力结构看，湖北省作为内陆省份，经济对外依存度低，长期以来消费和投资一直是拉动湖北省经济增长主要动力。近年来随着民众消费水平的不断提高，消费的贡献率逐年上升，并于 2016 年达到 59.8%，成为拉动全省经济增长的第一动力；而投资对地区生产总值的贡献率下降至 45.6%；货物和服务净流出则受外部环境不佳、经济增长乏力影响，贡献率持续为负。

图表 38. 2014 年以来湖北省三大需求贡献率变动情况 (%)



数据来源：湖北省 2017 年统计年鉴，新世纪评级整理

随着湖北省经济持续高速增长，居民收入水平稳步提高，推动社会消费品需求不断扩大，湖北省社会消费品零售总额逐年快速提升。2015-2017 年湖北省社会消费品零售总额分别实现 14003 亿元、15649 亿元和 17394 亿元，年复合增长率为 11.45%。网络消费市场逐渐成为消费市场的增长点，2017 年，湖北省网上零售额达到 1716.6 亿元，增速达到 37.2%。

固定资产投资一直是拉动湖北省经济增长的主要动力之一，主要投向为第三产业，投资增速较前几年有所放缓。2015-2017 年，湖北省固定资产投资规模分别为 2.92 万亿元、2.95 万亿元和 3.19 万亿元。具体投向来看，第三产业为主要投向，2017 年第三产业投资额为 17723.86 亿元，同比增长 10.6%，占全省投资比重达 55.6%，比上年提高 0.1 个百分点；工业投资稳定增长，当年完成工业投资 12712.39 亿元，增长 11.9%；同年，湖北省基础设施投资力度加大，当年完成投资 9640.6 亿

元，增长 18.3%。从具体行业投向看，制造业和高技术产业分别完成投资 11257.48 亿元和 1404.93 亿元，分别增长 11.5%和 33.4%；房地产开发投资保持增长，当年完成投资 4574.89 亿元，增长 6.5%。

作为内陆省份，湖北省对外贸易对地方经济贡献有限，对外贸易依存度⁹长期处于较低水平，不过近年来受国际市场需求影响，湖北省进出口贸易额存在持续波动。2015-2017年全省进出口总额分别为455.86亿美元、393.98亿美元和3134.3亿元，对外贸易依存度分别为9.61%、8.10%和8.58%。其中2016年受全球大宗商品价格下跌、主要原材料购进价格持续回落以及国外市场需求疲软影响，2016年湖北省进出口为负增长，当年外贸进出口总额同比下降13.6%。2017年湖北省对外贸易企稳回升，出口2064.1亿元，增长20.2%，主要系高新技术产品、手机、电脑设备、液晶显示板等新兴产业产品和汽车制造业产品出口增长带动；进口1070.2亿元，增长21.4%。随着“一带一路”、“长江经济带”等重大战略的实施，以及中国（湖北）内陆自由贸易试验区获批设立等政策利好，湖北省对外贸易发展的外部环境趋好，进出口规模有望进一步增长。

（二）湖北省财政实力¹⁰

得益于经济较快发展、持续大额的上级补助以及房地产市场回温，湖北省财力保持增长态势。近年来湖北省一般公共预算收入保持增长，2017 年位居全国各省市第 9 位。但 2016 年 5 月起全面推行的“营改增”政策使得税收增幅放缓；同时，收支平衡对中央转移支付的依赖度较大。此外，湖北省政府性基金预算收入规模较大，是地区财力的重要补充，但以国有土地使用权出让收入为主，易受房地产市场和土地市场波动的影响。

湖北省全省财政收入主要由一般公共预算收入、一般公共预算上级补助收入及政府性基金预算收入等构成，2015-2017 年合计分别为 7433.63 亿元、7922.46 亿元和 8732.10 亿元。2015-2017 年，全省一般公共预算收入占比分别为 40.43%、39.16%和 37.20%，因 2016 年“营改增”全面推行、税收增幅显著下滑而缩减；政府性基金预算收入受省内武汉等城市土地出让市场景气度提升影响而增长，同期占比分别为 22.26%、24.07%和 27.88%，但未来仍存在波动可能。湖北省地方财力

⁹ 对外贸易依存度=进出口总额（亿元）/地区生产总值（亿元），若进出口总额的统计单位为美元，按照当年人民币兑美元的平均汇率将其转换为元后再进行计算。

¹⁰ 2017 年湖北省财政决算数据已出具，本报告中的 2017 年财政数据已更新至决算数。

对上级补助的依赖度较高。

2015-2017 年,湖北省省本级财政收入分别为 3062.03 亿元、3241.54 亿元和 3405.21 亿元,一般公共预算上级补助收入系湖北省省本级财力的主要构成。省本级一般公共预算收入虽持续增长,但规模不大;省本级政府性基金预算收入规模同样有限,且有所波动。

图表 39. 2015-2017 年湖北省财政收入情况

指标	2015 年		2016 年		2017 年	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
一般公共预算收入	3005.53	155.96	3102.06	169.23	3248.32	231.55
其中: 税收收入	2086.50	25.38	2122.93	20.61	2247.82	12.45
一般公共预算上级补助收入	2671.12	2671.12	2840.57	2840.57	2974.73	2974.73
政府性基金预算收入	1654.95	146.60	1906.54	172.10	2434.35	139.77
其中: 国有土地出让收入	1381.52	0.00	1603.00	0.00	2111.98	0.00
政府性基金预算上级补助收入	85.13	85.13	56.60	56.60	56.69	56.69
国有资本经营收入	16.90	3.22	16.69	3.04	18.01	2.47
合计	7433.63	3062.03	7922.46	3241.54	8732.10	3405.21

数据来源: 湖北省财政收支决算表以及其他公开资料, 新世纪评级整理

与经济发展水平相适应,湖北省一般公共预算收入在全国处于中等偏上水平,2017 年位居全国各省市第 9 位。2015-2017 年,湖北省全省一般公共预算收入分别为 3005.53 亿元、3102.06 亿元和 3248.32 亿元,同比分别增长 17.1%、3.2%和 4.7%,其中 2016 年受全省特大洪涝灾害、全面推行“营改增”以及中央与地方增值税分享比例调整等因素影响,一般公共预算收入增幅下降明显。从收入结构看,湖北省一般公共预算收入以税收收入为主,2015-2017 年全省税收收入分别为 2086.50 亿元、2122.93 亿元和 2247.60 亿元,税收比率¹¹分别为 69.42%、68.44%和 69.20%。税收结构方面,与湖北省的产业结构相适应,2016 年以前湖北省税收收入主要由营业税、增值税、企业所得税和土地增值税构成,且营业税在税收收入中占比最高,系建筑、房地产和金融等行业经济贡献较大所致。但因 2016 年 5 月起全面推开营改增,当年增值税同比增长 97.33%至 563.33 亿元,营业税同比下降 44.83%至 374.23 亿元。2017 年湖北省税收收入主要由增值税、企业所得税、土地增值税和契税贡献,分别占全年全省税收收入的 38.29%、15.55%、9.60%和 9.11%。湖北省当年税收增量主要来自企业所得税、契税和个人所得税增长,增值税规模较上年增值税和营业税的合计数下降 76.89 亿元。

¹¹ 为新世纪评级计算,公式为: 税收收入/一般公共预算收入*100%。

湖北省非税收入以行政事业性收费收入、国有资源（资产）有偿使用收入和专项收入为主，在政府大力简政减税减费的背景下，近年来增幅大幅下滑。2015-2017 年全省非税收入分别为 919.03 亿元、979.13 亿元和 1000.49 亿元，同比分别增长 32.47%、6.54%和 2.18%。

图表 40. 2015-2017 年湖北省全省一般公共预算收入构成情况（单位：亿元）

科目	2015 年	2016 年	2017 年
税收收入：	2086.50	2122.93	2247.82
主要科目：增值税	285.48	563.33	860.67
营业税	678.30	374.23	-
企业所得税	276.78	299.12	349.62
个人所得税	78.53	92.98	121.94
城市维护建设税	138.62	143.48	162.73
房产税	53.14	59.70	82.67
土地增值税	187.76	201.55	215.80
耕地占用税	116.42	115.60	106.37
契税	153.50	149.64	204.87
非税收入：	919.03	979.13	1000.49
主要科目：专项收入	196.76	195.31	196.38
行政事业性收费收入	329.03	321.96	348.30
罚没收入	94.40	89.70	82.16
国有资本经营收入	26.04	39.21	31.59
国有资源（资产）有偿使用收入	213.76	237.70	258.23
其他收入	59.05	95.25	83.84
一般公共预算收入合计	3005.53	3102.06	3248.32

注：数据由湖北省财政厅提供

由于湖北省所有省级共享税收收入全部下划市县，主要集中于市县级政府，省本级税收规模较小。2015-2017 年，湖北省省本级一般公共预算收入分别完成 155.96 亿元、169.23 亿元和 231.55 亿元。从收入结构看，湖北省省本级一般公共预算收入以行政事业性收费收入、专项收入为主，税收收入占比较小。2015-2017 年，湖北省省本级税收收入分别完成 25.38 亿元、20.61 亿元和 12.45 亿元，占省本级一般公共预算收入中的比重分别为 16.27%、12.18%和 5.38%。2016 年以来，湖北省省本级税收收入持续下降。2015-2017 年，湖北省省本级非税收入分别完成 130.58 亿元、148.61 亿元和 219.10 亿元，其中 2017 年湖北省省本级非税收入增幅较大系部分政府性基金预算收入转列一般公共预算专项收入和部分历年结存收入清理入库所致。

湖北省一般公共预算支出主要集中于一般公共服务、教育、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、城乡社区、农林水和交通运输等领域，近年来持续加强民生保障和改善，一般公共预算支出规模持续增长，上述 7 个领域合计支出占全省一般公共预算支出的比重在 75%左右。

2015-2017 年，湖北省全省一般公共预算支出分别为 6132.84 亿元、6422.98 亿元和 6801.26 亿元，同比分别增长 24.29%、4.73%和 5.89%，其中 2015 年增速较快系湖北省政府增加了民生、教育、环保等领域支出所致。从刚性支出¹²来看，近三年湖北省刚性支出规模逐年递增，分别为 3200.38 亿元、3607.42 亿元和 3894.74 亿元，刚性支出占比由 2015 年的 52.18%上升至 2017 年的 57.26%，一般公共预算收入支出弹性不大。

图表 41. 2015-2017 年湖北省全省一般公共预算主要支出情况 (单位: 亿元)

主要支出科目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共服务	618.14	639.60	688.85
公共安全	295.24	352.73	397.54
教育	913.05	1047.37	1101.35
科学技术	157.36	190.11	234.27
社会保障和就业	858.70	978.82	1092.30
医疗卫生与计划生育	515.25	588.90	614.69
节能环保	145.84	145.64	139.71
城乡社区	545.16	588.47	693.61
农林水	616.57	704.59	714.73
交通运输	452.05	391.79	306.31
一般公共预算支出合计	6132.84	6422.98	6801.26

注：数据由湖北省财政厅提供

2015-2017 年，湖北省省本级一般公共预算支出分别完成 893.13 亿元、758.76 亿元和 823.02 亿元。从支出结构看，省本级一般公共预算支出结构与全省相类似，主要集中于一般公共服务、公共安全、教育、社会保障和就业、农林水、交通运输和资源勘探信息等方面。2015-2017 年，上述 7 个领域合计支出分别为 791.52 亿元、672.76 亿元和 734.21 亿元，2017 年占省本级一般公共预算支出的比重已达 89.21%。

湖北省全省一般公共预算收支平衡对中央转移支付的依赖程度较高，2015-2017 年湖北省一般公共预算自给率¹³分别为 49.01%、48.30%和 47.76%。2015-2017 年，湖北省一般公共预算上级补助收入分别为 2671.12 亿元、2840.57 亿元和 2974.73 亿元，对一般公共预算支出的保障比率¹⁴分别为 43.55%、44.23%和 43.74%。考虑中央上级补助收入等因素后，湖北省全省一般公共预算收支能够实现平衡，2015 年以来，湖北省全省一般公共预算净结余为零，系根据预算法规定，将净结余全部转入安排预算稳定调节基金所致。湖北省省本级一般公共预算收入自给率近三年分别为 17.46%、22.30%和 28.13%，考虑到上级补助和上年

¹² 刚性支出=一般公共服务+公共安全+教育+社会保障和就业+医疗卫生与计划生育

¹³ 一般公共预算自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%

¹⁴ 一般公共预算上级补助收入对一般公共预算支出的保障比率=一般公共预算上级补助收入/一般公共预算支出*100%

结余等因素后，能够实现收支平衡。

湖北省政府性基金预算收入主要由国有土地使用权出让收入、城市基础设施配套费收入和车辆通行费构成，且前两项来源主要集中于市级政府，近三年受房地产及土地市场行情变化以及部分政府性基金项目转列一般公共预算影响而有所波动。2015-2017 年，湖北省全省政府性基金预算收入分别完成 1654.95 亿元、1906.54 亿元和 2434.35 亿元，同期增速分别为 -9.29%、15.20%和 27.68%，2016 年以来湖北省全省政府性基金预算收入明显增加，主要系武汉等城市房地产市场持续升温、国有土地使用权出让收入增长较快所致。

图表 42. 2015-2017 年湖北省全省政府性基金预算收入情况（单位：亿元）

主要收入科目	2015 年	2016 年	2017 年
国有土地使用权出让	1381.52	1603.00	2111.99
城市基础设施配套费	40.73	55.44	65.68
车辆通行费	108.06	105.37	112.94
政府性基金预算收入合计	1654.95	1906.54	2434.35

注：数据由湖北省财政厅提供

2015-2017 年，湖北省省本级政府性基金预算收入分别完成 146.60 亿元、172.10 亿元和 139.77 亿元，呈波动态势，其中 2016 年出现增长系部分科目历年结存收入清理入库，2017 年因新增建设用地土地有偿使用费收入转列一般公共预算收入而下滑。从收入结构看，湖北省省本级政府性基金预算收入主要集中于车辆通行费收入。2015-2017 年，湖北省省本级车辆通行费分别完成 97.40 亿元和 93.32 亿元和 101.11 亿元，分别占当年省本级政府性基金预算收入的 66.44%、54.22%和 72.34%。其中 2016 年下降系湖北省全省高速公路通行费从 2016 年 6 月起实施了“一降两惠”政策¹⁵，政策施行后当年省本级车辆通行费收入有所下滑，2017 年因通行车辆数增加而出现回升。

湖北省全省政府性基金预算支出主要为城乡社区支出，城乡社区支出则主要集中于国有土地使用权出让收入安排支出，年度间波动幅度较大。2015-2017 年全省政府性基金预算支出分别完成 1777.35 亿元、2003.62 亿元和 2853.71 亿元。同年，全省城乡社区支出分别完成 1567.18 亿元、1780.72 亿元和 2565.39 亿元，占全省政府性基金预算支出的比重在 88%左右。

¹⁵ “一降”是指全省实行联网收费的高速公路、长江大桥的收费标准，在原收费标准的基础上总体降低 10%左右。“两惠”是指在享受通行费总体优惠 10%的基础上，对使用我省高速公路电子收费“通衢卡”并实行刷卡交费的货车正常合法装载部分再给予通行费 10%的优惠，对 ETC 客车给予 5%优惠。“两惠”政策有效期暂定 2 年，至 2018 年 5 月 31 日。

图表 43. 2015-2017 年湖北省全省政府性基金预算支出情况（单位：亿元）

主要支出科目	2015 年	2016 年	2017 年
城乡社区支出	1567.18	1780.72	2565.39
交通运输支出	109.50	124.48	159.40
农林水支出	27.18	22.89	15.08
政府性基金预算支出合计	1777.35	2003.62	2853.71

注：数据由湖北省财政厅提供

2015-2017 年，湖北省省本级政府性基金预算支出分别完成 91.53 亿元、107.87 亿元和 112.92 亿元。从支出结构看，与省本级政府性基金预算收入科目相对应，湖北省省本级政府性基金预算支出主要为交通运输支出，同期分别支出 84.56 亿元、99.29 亿元和 98.20 亿元，分别占当年省本级政府性基金预算支出的 92.39%、92.05%和 86.96%。

湖北省全省政府性基金预算收支平衡对中央转移支付的依赖程度较低，2015-2017 年湖北省政府性基金预算自给率为 93.11%、95.15%和 85.30%，地方政府自身产生的基金预算收入基本能够覆盖其支出，2017 年覆盖程度降低系城乡社区支出增长较多以及当年债务付息支出影响。考虑到上级补助收入、上年结余等因素，近年来湖北省全省政府性基金预算收支存有一定结余。2015-2017 年，全省政府性基金预算年终结余分别为 214.75 亿元、369.66 亿元和 352.87 亿元。从省本级政府性基金预算收支情况看，湖北省省本级政府性基金预算自给率高，2015-2017 年湖北省省本级政府性基金预算自给率分别为 160.17%、159.55%和 123.78%。

从财政部规定可以发行专项债券的基金收支情况来看，在考虑到上级补助、调入资金、上年结余等因素后，2017 年末湖北省各项基金项目均有一定结余，可以实现每个专项基金的平衡。

图表 44. 2017 年湖北省全省政府性基金收支情况（单位：亿元）

序号	基金收支项目	本年收入	本年支出	收支差额	年终结余
1	国有土地使用权出让收入	2111.98	2434.57	-322.58	217.16
2	车辆通行费	112.94	153.82	-40.88	70.00
3	城市基础设施配套费收入	65.68	49.10	16.58	17.98
4	国有土地收益基金收入	72.97	76.17	-3.20	4.56
5	彩票公益金收入	25.89	26.76	-0.88	12.96
6	污水处理费收入	20.53	45.00	-24.47	1.95
7	农业土地开发资金收入	5.42	8.12	-2.70	4.51
8	大中型水库库区基金收入	3.77	2.44	1.33	3.14
9	彩票发行机构和彩票销售机构的业务费用	7.41	6.63	0.78	3.01
10	新型墙体材料专项基金收入	2.95	2.48	0.47	1.70
11	大中型水库移民后期扶持基金收入	0.00	19.34	-19.34	4.08
12	其他各项政府性基金 ¹⁶	4.81	29.28	0.00	11.83

¹⁶ 此处“其他各项政府性基金”的计算方法为政府性基金的总数扣除前述 11 项基金的合计数。

序号	基金收支项目	本年收入	本年支出	收支差额	年终结余
	合计	2434.35	2853.71	-419.36	352.87

注：数据由湖北省财政厅提供；上表中本年收入、本年支出、收支差额为线上数据，年终结余为经上级补助、调入资金、上年结余、调出资金等线下科目调整后的实际数，此数据为结算前数据，汇总全省结算后财政总决算报表会有调整。

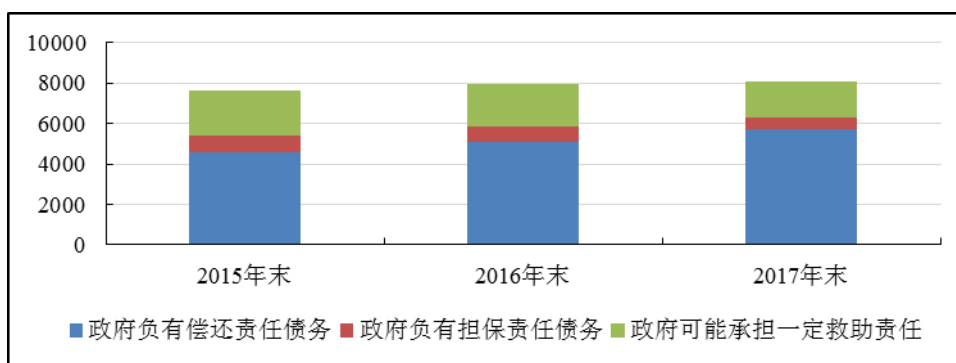
为规范国有资本经营预算编报工作，湖北省从 2013 年开始单独编报国有资本经营预算表，全省国有资本经营预算收入规模较小。2015-2017 年分别完成 16.90 亿元、16.69 亿元和 18.01 亿元，2015 年以来主要增量来源于国有企业产权转让收入，近三年国有企业上缴利润收入、股利和股息收入和产权转让收入三项收入合计在国有资本经营预算收入中的占比分别为 94.16%、97.42%和 92.17%。同期，湖北省全省国有资本经营预算支出分别完成 14.80 亿元、15.21 亿元和 16.60 亿元，2015 年主要是资源勘探电力信息等事务的支出，2016 年主要为国有企业资本金注入的支出，2017 年则体现为国有企业资本金注入和解决历史遗留问题及改革成本支出。从收支平衡能力看，考虑到上年结余、年终结余等因素后，近三年湖北省全省国有资本经营预算能够实现收支平衡。

（三）湖北省政府债务状况

近年来湖北省政府政府债务规模不断增长，目前已积聚较大规模，且债务集中在市县级，其中武汉、宜昌和襄阳等经济体量较大的市占比较高；此外，或有债务规模有所缩减。随着存量地方债务的不断化解及地方政府债券的持续发行，政府机关已成为湖北省地方政府债务的主要举债主体。目前湖北省政府管理进一步规范，政府债务置换接近尾声，加之省属企业股权、路产等国有资产可为债务提供一定保障，债务风险总体可控。

根据湖北省财政厅提供的数据，2015-2017 年末，湖北省地方政府债务余额分别为 4571.89 亿元、5103.67 亿元和 5715.53 亿元，呈逐年增长态势，其中 2017 年末政府债务余额未突破当年国务院核定的湖北省 5996.50 亿元债务限额。2017 年末，湖北省政府负有担保责任的债务和可能承担一定救助责任的债务分别为 583.81 亿元和 1769.95 亿元，随着存量债务的不断化解和到期，分别较上年末下降 150.89 亿元和 341.41 亿元。债务负担方面，2017 年末湖北省政府债务余额是当年一般公共预算收入的 1.76 倍，较上年上升 0.11 倍。

图表 45. 湖北省地方政府性债务总体情况（单位：亿元）



注：资料由湖北省财政厅提供

从举债主体所在地方政府层级来看，2017 年末湖北省政府债务主要集中在市县级，主要体现在武汉市、襄阳市和宜昌市等经济体量较大的市，市本级年末余额为 3038.20 亿元，占全省的比重为 53.16%。同时，湖北省县（市、区）级年末余额为 2423.32 亿元，占比为 42.40%。此外，另有少量政府债务分布在省本级，余额为 254.01 亿元，占比为 4.44%。

从举债主体来看，随着近年来地方政府债的发行以及融资平台的政府债务不断化解及到期偿还，考虑到置换债券政策已经执行了 3 年，符合条件的政府债务已基本置换完毕，湖北省各级政府已成为主要的政府债务举债主体，而湖北省融资平台公司债务规模已降至较低水平。截至 2017 年末，由湖北省政府机关借入的政府债务余额已达 5591.61 亿元，占湖北省政府债务余额的比重为 97.83%，同年末融资平台、事业单位和国有企业（不含政府融资平台）余额分别为 86.08 亿元、32.83 亿元和 1.79 亿元，占比分别为 1.51%、0.57%和 0.03%。政府负有担保责任的举债主体则仍主要为融资平台，年末余额为 392.06 亿元，占湖北省政府负有担保责任债务余额的比重为 67.16%。

从债务资金来源看，政府债券是湖北省政府债务的主要来源，2015-2017 年湖北省政府发行的政府债券分别为 1483 亿元、2644 亿元和 1223 亿元。2017 年末湖北省以政府债券形式存在的政府债务为 5514 亿元（包括自发自还的债券规模 5350 亿元和 2014 年及之前的存量地方政府债券 164 亿元），占地方政府债务余额的 96.47%。从债务资金投向看，湖北省大部分政府债务用于公益性项目建设，较好地保障了地方经济社会发展的资金需要，推动了民生改善和社会事业发展从 2017 年末湖北省政府债务未来偿债年度看，湖北省 2018-2020 年间需偿还的债务规模分别为 241.44 亿元、540.06 亿元、736.08 亿元，合计占比 26.55%，偿债压力逐年增大，但尚在可控水平内。

图表 46. 2017 年末湖北省政府债务余额未来偿债情况表（单位：亿元）

偿债年度	政府债务	
	金额	比重
2018 年	241.44	4.22%
2019 年	540.06	9.45%
2020	736.08	12.88%
2021 年及以后	4197.95	73.45%
合计	5715.53	100.00%

注：资料由湖北省财政厅提供

湖北省国资委拥有一定的国有企业股权，同时也有包括高速公路、机场等各种优质资产，可在一定程度上保障相关债务的偿还。目前湖北省国资委旗下国企包括湖北机场集团有限公司、三环集团有限公司、湖北省长江产业投资集团有限公司等大型企业，根据湖北省国资委网站披露，2017 年 9 月末湖北省国资委出资企业资产总额达到 9258.50 亿元，同比增长 15.42%；前三季度累计实现营业收入 602.51 亿元，同比增长 31.8%；累计实现利润总额 23.79 亿元，同比增长 60.9%。截至 2017 年末，境内公路营业里程达 26.95 万公里，其中高速公路里程达 6251.66 公里。机场方面已形成 1 个干线机场，5 个支线机场的机场群，其中干线机场——武汉天河机场是华中地区规模最大的航空港。

为进一步加强政府性债务规模和控制，湖北省多数市州对于举债数额较大的项目，需要提交人大审议批准，未经授权不得擅自举借债务；十堰、荆门等地将政府性债务纳入领导干部经济责任审计内容；荆州、孝感、黄冈、神农架林区等地人大常委会定期听取审议政府性债务资金使用情况，并进行综合评估。2017 年 7 月，湖北省为建立健全湖北省政府性债务风险应急处置工作机制，出台了《关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45 号）。同年 8 月，湖北省人民政府继续出台《省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发〔2017〕38 号），从提高认识、全面落实政府性债务管理政策规定和加强各类融资平台公司融资管理等多方面提出具体实施意见。未来湖北省仍需进一步加强政府性债务管理，通过出台全省性债务管理办法引导各地政府债务管理制度进一步落实。

（四）湖北省政府治理状况

近年来湖北省政府简政放权、行政审批改革不断推进，政府运行效

率与服务能力持续提升；政务信息披露较及时，信息透明度较高；湖北省依托自身资源和国家政策，立足地区实际，制定了一系列重大的、可行的地区经济、社会发展规划，政府战略管理能力较强。

为实践中央提出的加快转变政府职能、简政放权、深化行政审批制度改革政策，湖北省政府办公厅于 2013 年 6 月出台了《湖北省深化行政审批制度改革方案》，要求继续减少行政审批事项，规范行政审批行为，提高行政审批效率，努力将湖北打造成为全国审批事项最少、发展环境最优省份。2015 年 8 月，省政府办公厅颁布的《省人民政府办公厅关于进一步推进简政放权放管结合职能转变工作的意见》指出，推进权力清单制度，取消于法无据的权力，建立健全权力清单动态调整机制；推进政务监督体系建设，在不断完善网上行政审批业务系统和电子监察系统的同时，建设好“湖北省行政权力阳光运行系统”。2016 年 5 月，《省人民政府关于湖北省“十三五”期间深化行政审批制度改革的意见》公布，要求在“十三五”期间，持续推进简政放权、放管结合、优化服务，激发市场活力和社会创造力，提升政府治理能力和治理水平。

自相关政策出台以来，湖北省行政审批制度改革已取得一定成效。从 2013 年起至 2017 年 9 月，湖北省政府先后分 6 批取消、下放、调整省级行政审批事项 725 项，现保留行政审批事项 249 项，成为全国行政审批事项最少省份之一，全面取消非行政许可审批这一类别，同时没有新设行政许可事项。2017 年 12 月，湖北省人民政府决定再取消、调整行政审批项目等事项共 32 项。目前湖北省的市县乡三级全部完成权责清单编制公开工作，确定市（州）级政府部门通用权力事项 3737 项，县（市、区）级通用权力事项 4115 项，乡镇（街道）级通用权力事项 79 项。

湖北省政府高度重视政府信息公开工作，进一步加大工作推动力度。着力深化重点领域信息公开，湖北省政府继续推进行政权力运行、财政资金、公共资源配置、公共服务、公共监管等领域的信息公开工作，修订编制了《湖北省政府信息公开基本目录（2016 年本）》（鄂政办函〔2016〕112 号），规范扩大主动公开内容；建立健全了工作机制和考核监督力度，全省 17 个市（州）都成立了政务公开领导小组或建立了联席会议制度，强化对政府信息公开工作的组织协调。省政府重点领域信息公开牵头部门明确由主要领导主抓政府信息公开工作，也将政府信息公开工作纳入各地市政府目标绩效考核体系；大力推进平台建设，湖北省“阳光权力运行系统”建设正在抓紧推进之中，建成后将实现全省

行政权力网上运行和动态监管，促进政务信息的及时公开。

在政府信息公开形式方面，湖北省在发挥门户网站的政府信息公开主渠道作用基础上，积极探索多渠道公开政府信息，建立新闻发言人制度，有效提升了政府信息公开的服务水平。湖北省各级政府和部门通过政府公报以及广播、电视、报纸等渠道开展信息公开工作。2017 年全省主动公开政府信息 258.93 万条，比上年增长 10%，其中，政府网站公开 207.06 万条，政务微博公开 20.15 万条，政务微信公开 22.20 万条，电视、报刊、广播、电子显示屏、宣传栏等公开 56.60 万条。省本级主动公开 53.20 万条，比上年增长 16%，其中，政府网站公开 47.31 万条，政务微博公开 1.97 万条，政务微信公开 4.06 万条，电视、报刊、广播、电子显示屏、宣传栏等公开 6.58 万条。全省共收到政府信息公开申请 1.25 份，同比增长 28%。省本级共收到政府信息公开申请 0.19 万份，同比下降 5%。从政府信息公开申请答复情况看，全省共答复 1.25 条，省本级共答复 0.19 万条。

近年来，湖北省政府在我国社会建设、经济发展、文化强国等战略的引导下，积极制定并稳步实施了《湖北省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《湖北省新型城镇化规划（2014~2020 年）》、《湖北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等一系列重要发展规划，为湖北省经济发展和社会建设指明了方向。

根据《湖北省新型城镇化规划（2014~2020）》，湖北省将进一步优化全省城镇化布局和形态，针对省域中心城市、区域性中心城市、县级城市和小城镇等不同城镇特点，加快构建“一主两副、两横两纵、三群联动、多点支撑”的新型城镇化战略格局。2015 年 4 月《长江中游城市群发展规划》经国务院批复实施，武汉城市圈建设进入发展规划，城乡统筹发展、基础设施互联互通、产业协调发展、共建生态文明、公共服务共享、深化对外开放等六项任务得以明确。武汉的中心城市地位将得以强化，湖北省经济发展活力和动力将得以增强。

湖北省已基本形成“两圈两带”的区域布局，随着国家长江经济带战略的推进，将进一步拉动全省铁路、港口、航运等交通基础设施建设以及工业产业的发展。湖北省将加快优势产业升级发展，继续推进食品、电子信息、装备制造、资源循环利用、船舶和海洋工程装备以及医药六大重点产业；同时结合国家实施重大创新工程，加快智能制造、新材料、新能源等新兴产业的壮大发展。湖北省将依靠创新驱动，强化先进制造业的主导作用、新兴产业的引领作用、现代服务业的支撑作用，加快推

进产业结构的优化升级。

凭借自身的交通优势，湖北省大力实施开放先导战略，深度融入“一带一路”建设，加强与欧美等发达经济体以及港澳台的经贸投资合作。推进“武汉—东盟”、“武汉—日韩”航运通道建设，提升汉新欧班列国际运输功能；推动鄂东港口资源整合，推进中法武汉生态示范城项目建设；鼓励和支持有实力的企业建立境外经贸合作区，深度拓展同亚欧大陆桥沿线国家的务实合作，带动经贸产品、技术、设备出口和消化过剩产能。

三、结论

湖北省位于我国中部，是全国重要的交通运输枢纽。良好的区位、交通及科教资源，支撑了湖北省经济保持较快增长，经济总量在全国排名中上游；经济增长动力主要依靠投资和消费拉动，经济对外依存度低。湖北省系我国重要工业基地，在汽车、化工、冶金等领域已形成完整的产业链及产业集群，竞争力较强，但部分主导产业仍面临产能过剩压力。近年来湖北省加快产业转型升级，新能源、光电子等新兴产业得到了长足的发展，地方经济发展质量有所提升。

得益于经济较快发展、持续大额的上级补助以及房地产市场回温，湖北省财力保持增长态势。近年来湖北省一般公共预算收入保持增长，2017 年位居全国各省市第 9 位。但 2016 年 5 月起全面推行的“营改增”政策使得税收增幅放缓；同时，收支平衡对中央转移支付的依赖度较大。此外，湖北省政府性基金预算收入规模较大，是地区财力的重要补充，但以国有土地使用权出让收入为主，易受房地产市场和土地市场波动的影响。

近年来湖北省政府债务规模不断增长，目前已积聚较大规模，且债务集中在市县级，其中武汉、宜昌和襄阳等经济体量较大的市占比较高；此外，或有债务规模有所缩减。随着存量地方债务的不断化解及地方政府债券的持续发行，政府机关已成为湖北省地方政府债务的主要举债主体。目前湖北省政府管理进一步规范，政府债务置换接近尾声，加之省属企业股权、路产等国有资产可为债务提供一定保障，债务风险总体可控。

近年来湖北省政府简政放权、行政审批改革不断推进，政府运行效率与服务能力持续提升；政务信息披露较及时，信息透明度较高；湖北

省依托自身资源和国家政策，立足地区实际，制定了一系列重大的、可行的地区经济、社会发展规划，政府战略管理能力较强。

本批债券全部为新增债券，募集资金专项用于土地储备项目。同时，本批债券纳入地方政府专项债务限额管理，其债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。募投项目取得的国有土地使用权出让收入专门用于偿还本批债券本息。结合对募投项目土地出让收入的分析，总体看，本批债券偿付保障程度高。

跟踪评级安排

根据政府业务主管部门要求以及对地方债信用评级的指导意见，在本次评级的信用等级有效期【至 2018 年湖北省政府土地储备专项债券（一~二期）—2018 年湖北省政府专项债券（六~七期）的约定偿付日止】内，本评级机构将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，本评级机构将持续关注湖北省经济金融环境的变化、影响财政平衡能力的重大事件、湖北省政府履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映湖北省政府债券的信用状况。

（一）跟踪评级时间和内容

本评级机构对本批债券的跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，本评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，湖北省政府应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。本评级机构及评级人员将密切关注与湖北省有关的信息，在必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

（二）跟踪评级程序

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对业务主管部门及业务主管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具之日后五个工作日内，湖北省政府和本评级机构应在业务主管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

附录：

评级结果释义

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》，地方政府专项债券信用评级等级符号及含义如下：

等 级	含 义
AAA 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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。

注：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。