



## 宏观研究

## 【粤开宏观】1998-2021 年中国各省份土地出让收入排名变迁

2022 年 03 月 08 日

投资要点

## 分析师：罗志恒

执业编号：S0300520110001  
电话：010-83755580  
邮箱：luozhiheng@y kzq.com

## 研究助理：贺晨

## 近期报告

《【粤开宏观】基建将迎开门红 项目储备、投向与增速测算》2022-02-15

《【粤开宏观】A 股走势与宏观经济：一致与背离的原因》2022-02-24

《【粤开宏观】俄罗斯经济全景：西方制裁的可能效果及全球影响》2022-02-27

《【粤开宏观】风展红旗如画：2021 年国民经济统计公报解读》2022-02-28

《【粤开宏观】政府工作报告释放的 11 个重大信号》2022-03-05

## 摘要

改革开放后，中国从计划经济向市场经济转型，党的十四大提出了建立市场经济的目标。此后，生产要素自由流动、市场化程度提高，国企改革、国有土地出让制度、住房货币化改革等纷纷出台，由此，房地产市场快速发展，也演绎出了“土地财政”。伴随 90 年代末以来经济发展变迁和产业结构变革，中国区域经济发生重大变化，人口从农村流向城市，从中西部流向东部，从三四线城市流向一线城市或省会城市，持续的城镇化与人口流动带来大量的住房需求，带动房地产市场快速发展，房地产相关税收、土地出让收入持续高增。“土地财政”历经二十年余年发展，已成为地方政府财政收入的重要来源之一，推动了中国城镇化进程，也产生了房价高企、地方产业结构转型不彻底等问题。

伴随我国经济中长期发展逻辑从房地产繁荣转向科技制造强国，坚持“房住不炒”、推动房地产市场平稳健康发展，2021 年三季度以来，土地市场逐步降温，多地土地出让收入增速下行引发关注。本文对 1998-2021 年分省份土地出让收入排名变化特征进行解读，并进一步探讨土地财政未来向何处去。

2021 年土地出让收入排名前十的省份：江苏（12789 亿元）、浙江（10372 亿元）、广东（7861 亿元）、山东（7137 亿元）、四川（4441 亿元）、湖南（3603 亿元）、上海（3528 亿元）、湖北（3445 亿元）、安徽（3243 亿元）、福建（3193 亿元）。

**风险提示**：部分省份 2021 年国有土地出让收入数据暂未披露，可能对排名产生一定影响



## 目 录

一、1998-2021 年分省土地出让收入排名变化特征 .....	3
二、我国地方政府“土地财政”的过往与未来.....	10

## 图表目录

图表 1：1998 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	4
图表 2：2003 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	5
图表 3：2008 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	6
图表 4：2013 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	7
图表 5：2018 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	8
图表 6：2020 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	9
图表 7：2021 年部分省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元） .....	10



## 一、1998-2021 年分省份土地出让收入排名变化特征

随着房地产市场快速发展，我国土地出让收入快速上升。“土地财政”历经二十年余年发展，已成为地方政府财政收入的重要来源之一。2009 年全国土地出让收入规模为 1.4 万亿，相当于 GDP 的 4.1%，2021 年达到 8.7 万亿元，相当于 GDP 的 7.6%，占比较 2009 年提高近 1 倍。从更广义的角度来看，“土地财政”包括土地使用权出让收入、房地产业相关税收和土地融资等，是地方财政收入的重要来源之一。本文受限于数据可得性，主要探讨 1998-2021 年分省份土地出让收入变化的情况。

**经济与财政是一体两面的关系，经济发展水平较高的省份土地财政规模一般较高。东部地区多数省份土地出让收入规模领跑全国。**东部沿海省市经济发展水平较高，人口持续流入，房地产行业热度较高，土地市场较为活跃，需求旺盛。江苏省自 2008 年起基本稳居土地出让收入第一，1998-2008 年也未出前四。浙江省自 1998 年以来土地出让收入规模始终位居全国前列，在互联网线上经济的带动下，浙江发展再添新动力、人口快速流入，2016 年起浙江土地出让收入规模大幅提升并稳居全国前二。广东省作为我国经济发展的排头兵，1999 年土地出让收入达全国规模的 27%，2000 年后土地出让收入排名始终位列前十，近年稳居前四。山东省土地出让收入自 2002 年后基本保持在前四。北京、上海受制于土地资源约束，溢价较高，且受到政策调控影响较大，历年土地出让收入排名存在一定波动。

**得益于“中部崛起”区域战略实施，中部省份经济增长强劲，工业化、城镇化进程加快，基建、房地产的快速发展对土地资源需求较迫切，中部地区多数省份土地出让收入排名上升较快。**河南、安徽、江西、湖北、湖南等中部省份近十年土地出让收入增长较快，其中安徽土地出让收入排名 2003-2019 年均位列前十，河南、湖北、湖南三省排名上升幅度较大，2021 年分别位列第 11、第 8 和第 6 名，较 2009 年提高 3、7 和 14 个名次。

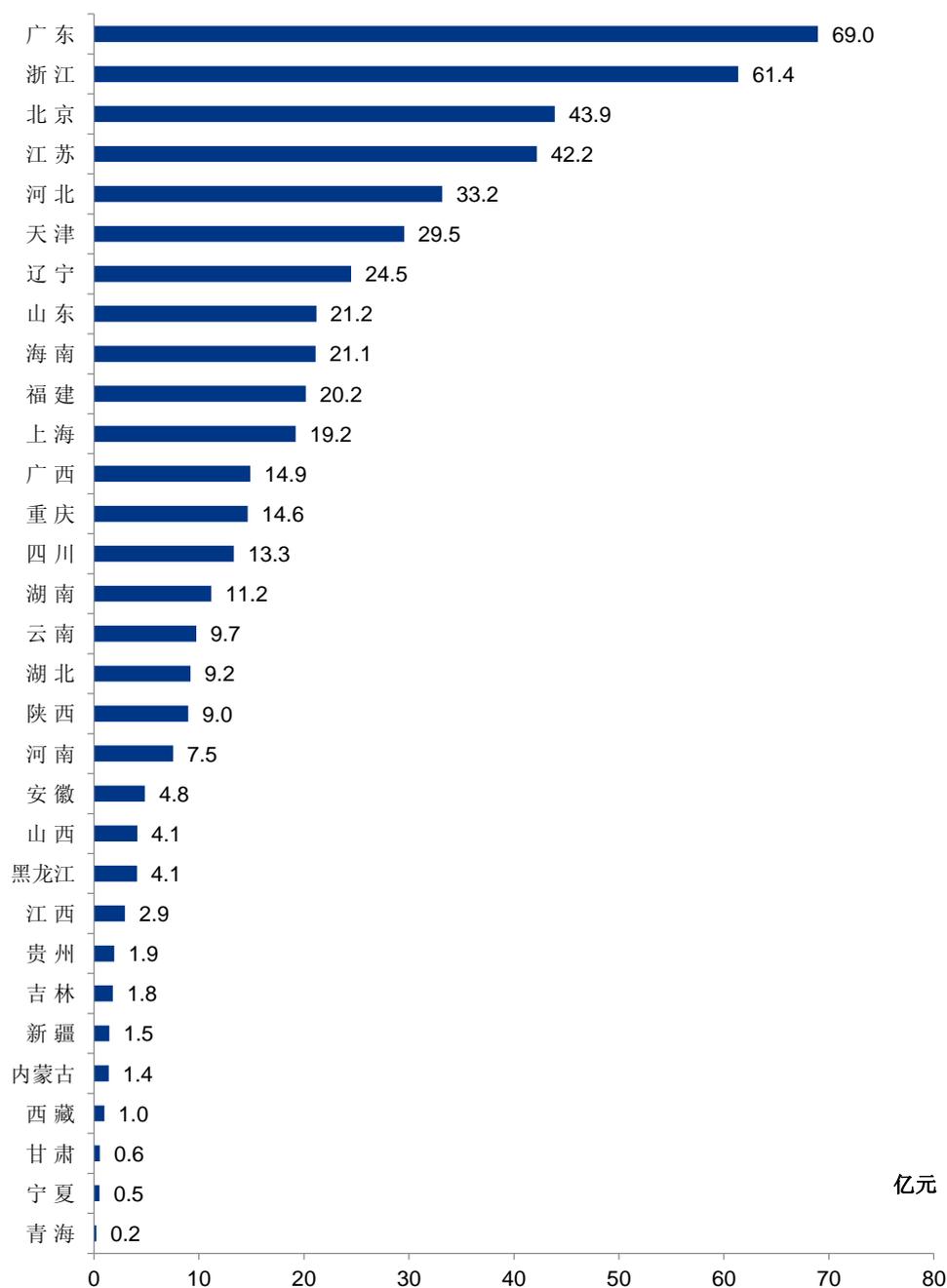
**西部地区省份土地出让收入情况差异较大。**GDP 水平较高的省份如四川省，土地出让收入规模较大，自 2000 年起排名稳居全国前十。贵州、广西两省区近年新型城镇化和基础设施建设布局加快，对供地节奏有一定的带动作用。这三个省区财政收入对土地出让收入依赖程度比较高。其他多数西部地区省份受制于经济发展水平，土地市场不够活跃，更依赖于转移支付而非土地出让收入。

**东北地区省份历年土地出让收入排名相对靠后，辽宁在 2008-2012 年鉴率先推动棚改形成“辽宁模式”，土地出让收入在此期间排名靠前。**改革开放后东北地区由于传统经济结构转型升级任务较重、市场活力不足、人口流失比较严重，经济增速逐渐与东部沿海省份拉开差距。1998 年以来，黑龙江、吉林土地出让收入规模相近，排名靠后，主要依靠哈尔滨、长春两个核心城市拉动，财政对土地出让收入的依赖程度不高。作为东北工业基地之一的辽宁，面对资源枯竭和体制转型的挑战，辽宁依靠沈阳、大连双城驱动经济，带动土地出让收入在 1998-2007 年排名位居前十。2008 年起辽宁省大力开展棚户区改造的“高潮期”，“辽宁模式”下大规模棚改的实施提升经济发展潜力和土地使用权价值，同时棚改项目负债也主要依靠土地出让收入偿还。2010-2012 年辽宁土地出让收入位居全国前四，财政收入对土地出让收入依赖程度高。2013 年后，“新常态下”辽宁省经济增速下行、土地市场萎缩，土地出让收入排名由前十名一路下滑到 20 名左右。

2021 年土地出让收入排名前十的省市：江苏（12789 亿元）、浙江（10372 亿元）、广东（7861 亿元）、山东（7137 亿元）、四川（4441 亿元）、湖南（3603 亿元）、上海（3528 亿元）、湖北（3445 亿元）、安徽（3243 亿元）、福建（3193 亿元）。



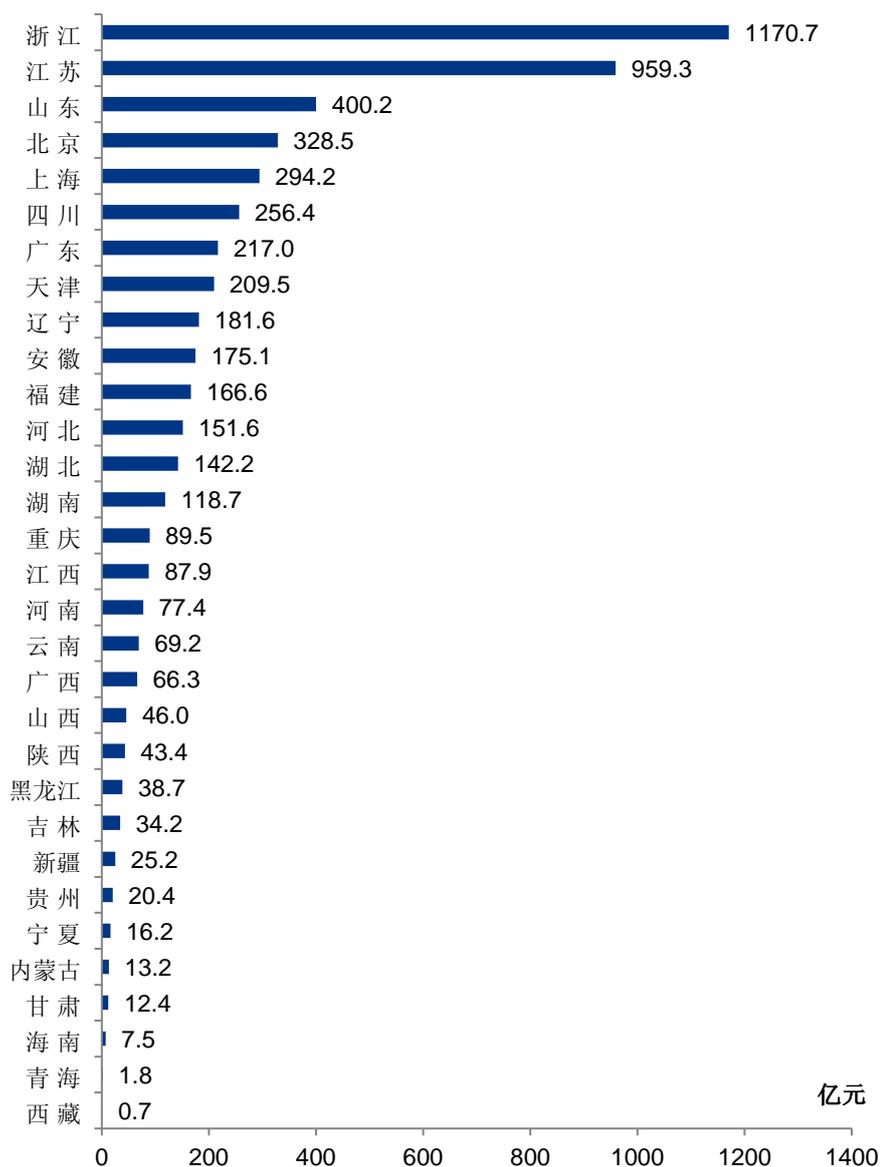
图表1：1998年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



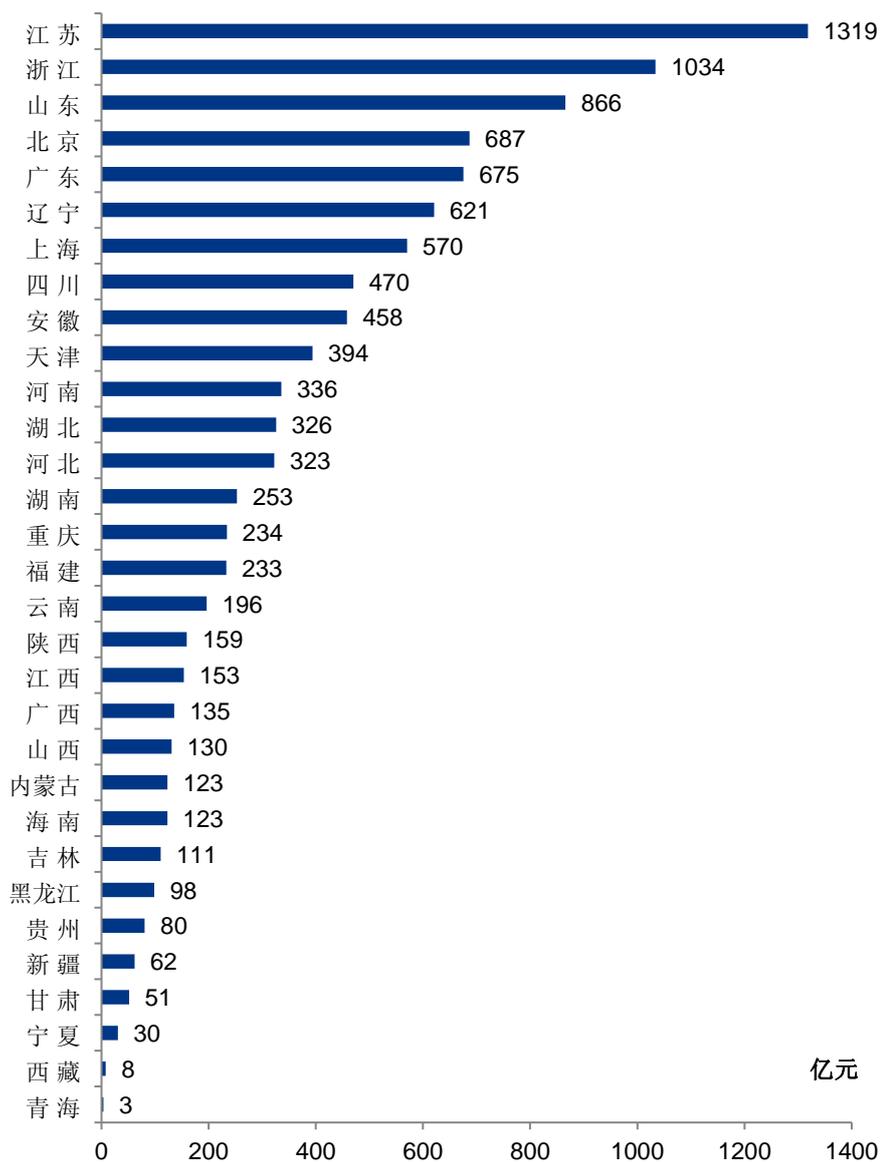
图表2：2003年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



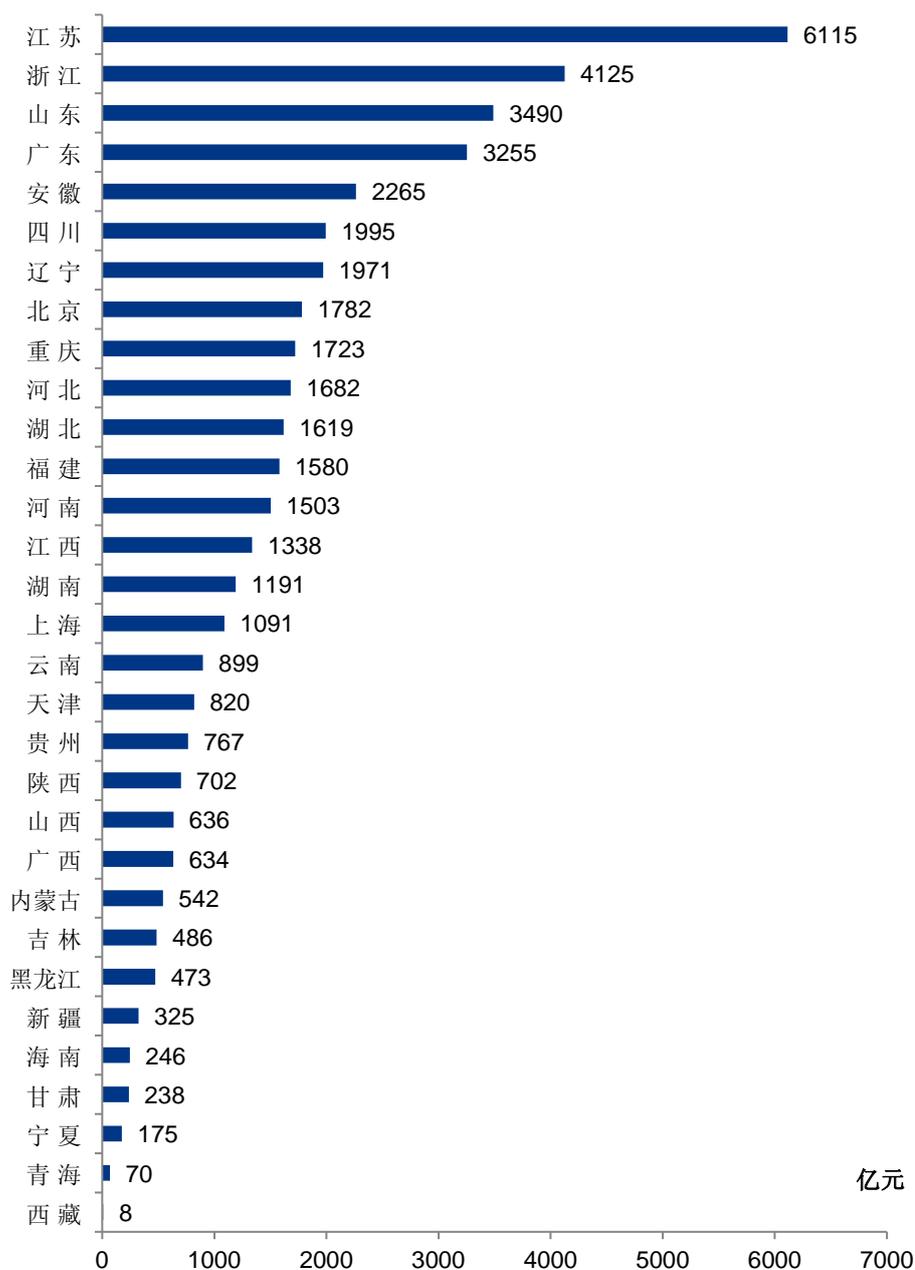
图表3：2008年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



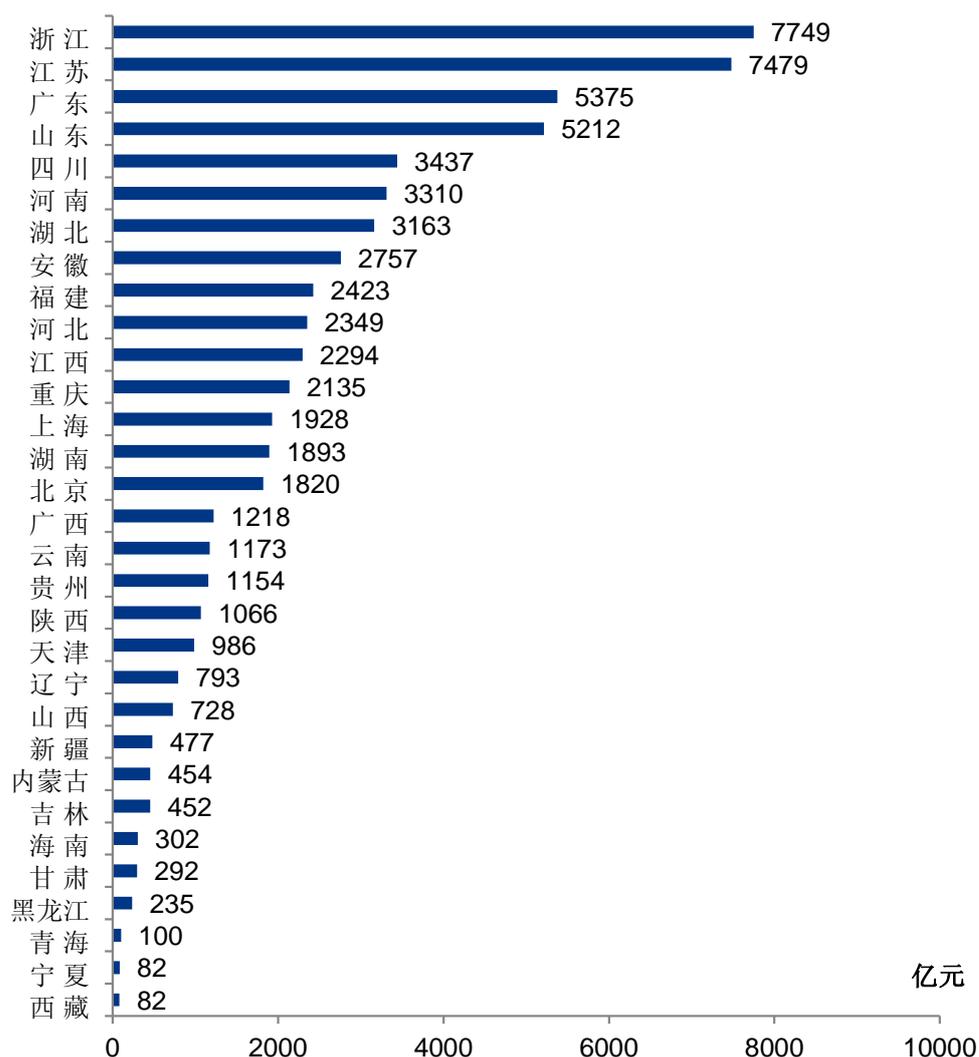
图表4：2013年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



图表5：2018年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：各省份财政决算报告、粤开证券研究院

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_39159](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_39159)



云报告  
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告  
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告  
<https://www.yunbaogao.cn>