



宏观研究

【粤开宏观】1998-2022 年中国各省份土地出让收入排名变迁

2023 年 02 月 22 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

分析师：贺晨

执业编号：S0300522110001

近期报告

《【粤开宏观】从财税视角看吉林：“白山黑土”的转型之困与财政之难》2023-02-15

《【粤开宏观】2022 年 31 省份地方债务全景》2023-02-15

《【粤开宏观】从财税视角看黑龙江：肥沃“黑土”为何堆不出“金山”》2023-02-17

《【粤开宏观】1949-2022 年中国各省份财政收入排名变迁》2023-02-19

《【粤开宏观】地方债务风险与应对》2023-02-19

摘要

伴随 90 年代末以来经济发展变迁和产业结构变革，中国区域经济和人口分布发生重大变化。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”历经二十余年发展，已成为地方政府财政收入的重要来源。

2022 年疫情反复冲击土地供需市场，叠加房企债务风险引发房企融资困难与居民购房信心不足，房地产市场（含土地市场）持续低迷，带动政府性基金收入增速快速下行。土地出让收入增速达到-23.3%，在一定程度上冲击地方可用财力，并引发市场关注。本文对 1998-2022 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。（可参考前期报告《澄清土地财政的五个认知误区》《土地市场降温，土地财政向何处去？》）

2022 年土地出让收入排名前十的省份：江苏（10690 亿元）、浙江（8336 亿元）、山东（5396 亿元）、广东（4666 亿元）、四川（4297 亿元）、上海（3799 亿元）、湖南（2952 亿元）、安徽（2822 亿元）、福建（2493 亿元）、湖北（2453 亿元）。其中，江苏、浙江仍稳居前二，广东、湖南、湖北排名较 2021 年下降 1、1、2 位至第 4、7、10 名，山东、上海、安徽、福建排名均上升 1 位，其余省份保持不变。

风险提示：部分省份 2022 年国有土地出让收入数据暂未全部披露，可能对排名产生一定影响。



目 录

一、1998-2022 年分省土地出让收入排名变化特征	
二、我国地方政府“土地财政”的过往与未来	1

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）	
图表 2: 2003 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	
图表 3: 2008 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	
图表 4: 2013 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	
图表 5: 2018 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	
图表 6: 2020 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	
图表 7: 2021 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	1
图表 8: 2022 年部分省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）	1
图表 9: 2022 年部分省（市、自治区）土地出让收入同比增速	1



一、1998-2022 年分省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”历经二十余年发展，已成为地方政府财政收入的重要来源。2009 年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。尽管 2022 年土地出让收入有所下行，但规模仍超 6.6 万亿元，相当于 GDP 的 5.5%。从更广义的角度来看，“土地财政”还包括土地使用权出让、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。本文受限于数据可得性，主要探讨 1998-2022 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往往较高。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 1998-2007 年土地出让收入始终位于前四，自 2008 年起基本稳居第一。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 年土地出让收入可达全国规模的 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“中部地区崛起”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。湖南、湖北、江西三省排名上升幅度较大，2022 年分别位列第 7、第 10 和第 12 名，较 2009 年提高 13、5 和 4 名。

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。但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，近年来土地出让收入排名均位居下游。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。

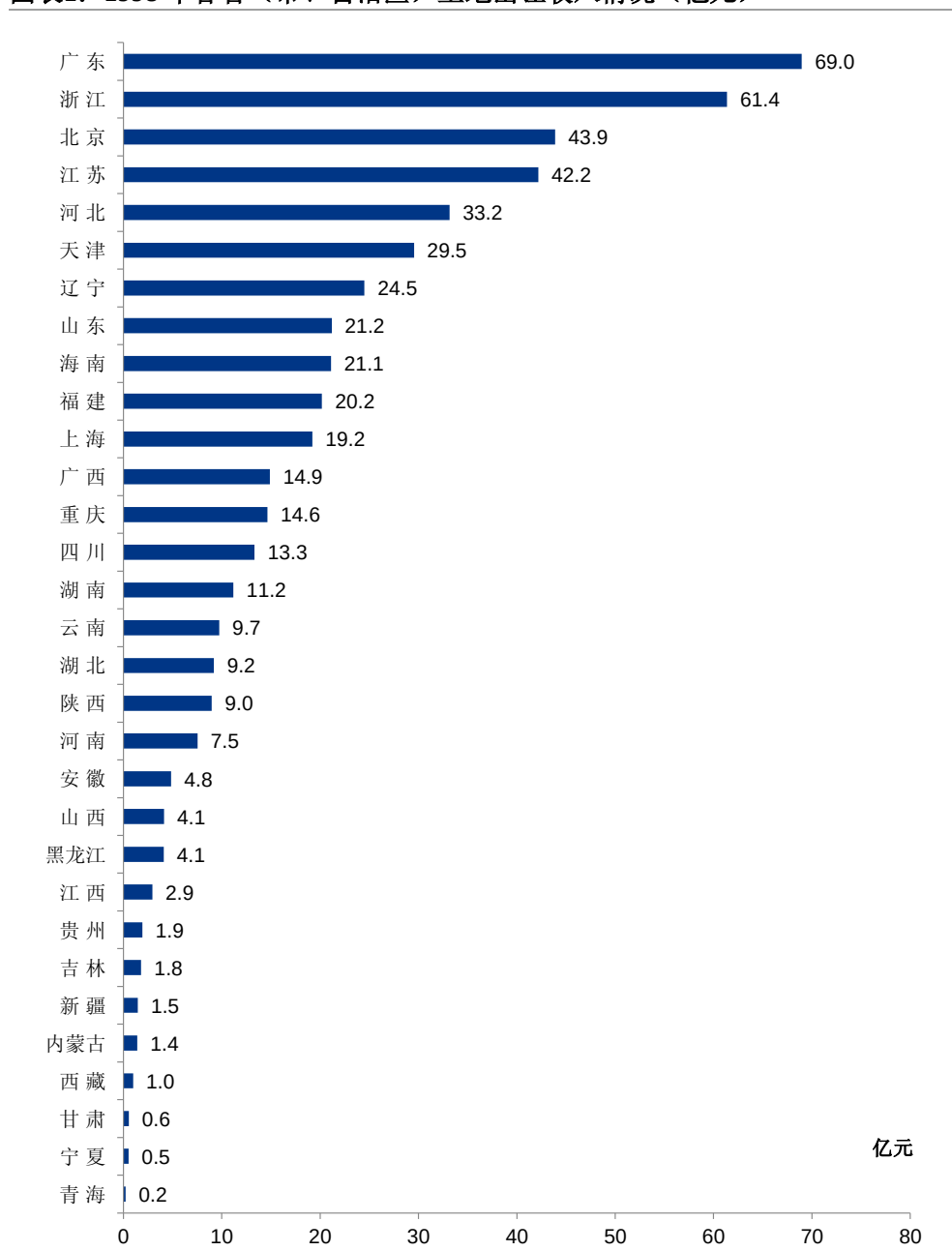
疫情反复冲击土地供需市场，叠加房企债务风险引发房企融资困难与居民购房信心不足，2022 年房地产市场（含土地市场）持续低迷，带动地方政府土地出让收入增速快速下行。已公布数据的 26 个省份中，24 个省份土地出让收入陷入负增长。从已公布数据的省份来看，2022 年土地出让收入排名前十的省份：江苏（10690 亿元）、浙江（8336



亿元)、山东 (5396 亿元)、广东 (4666 亿元)、四川 (4297 亿元)、上海 (3799 亿元)、湖南 (2952 亿元)、安徽 (2822 亿元)、福建 (2493 亿元)、湖北 (2453 亿元)。其中,广东、湖南、湖北排名分别下降 1、1、2 位至第 4、7、10 名。

从增速来看,大部分省份土地出让收入均负增长。其中吉林、天津、青海、甘肃、云南降幅居前,2022 年土地出让收入同比分别下降 65.7%、65.1%、60.5%、51.3%和 50.8%。上海、海南成为土地出让正增长仅有的两个省份,同比分别达到 7.7%和 31.1%。但值得注意的是,海南 2022 年土地出让收入大增主要受到低基数影响,2021-2022 年海南土地出让收入两年平均增速为-5.0%。尽管上海上半年受到疫情反复的影响,但在 2022 年四批次供地中共推出 115 宗涉宅地块,全部出让成功,相对于全国仍较为火热。同时土地出让从拍卖到签约再到入库有 1 个月至 1 年的时滞,2022 年上海政府性基金收入中的国有土地使用权出让收入可能部分受到 2021 年已拍卖土地资金入库的影响。

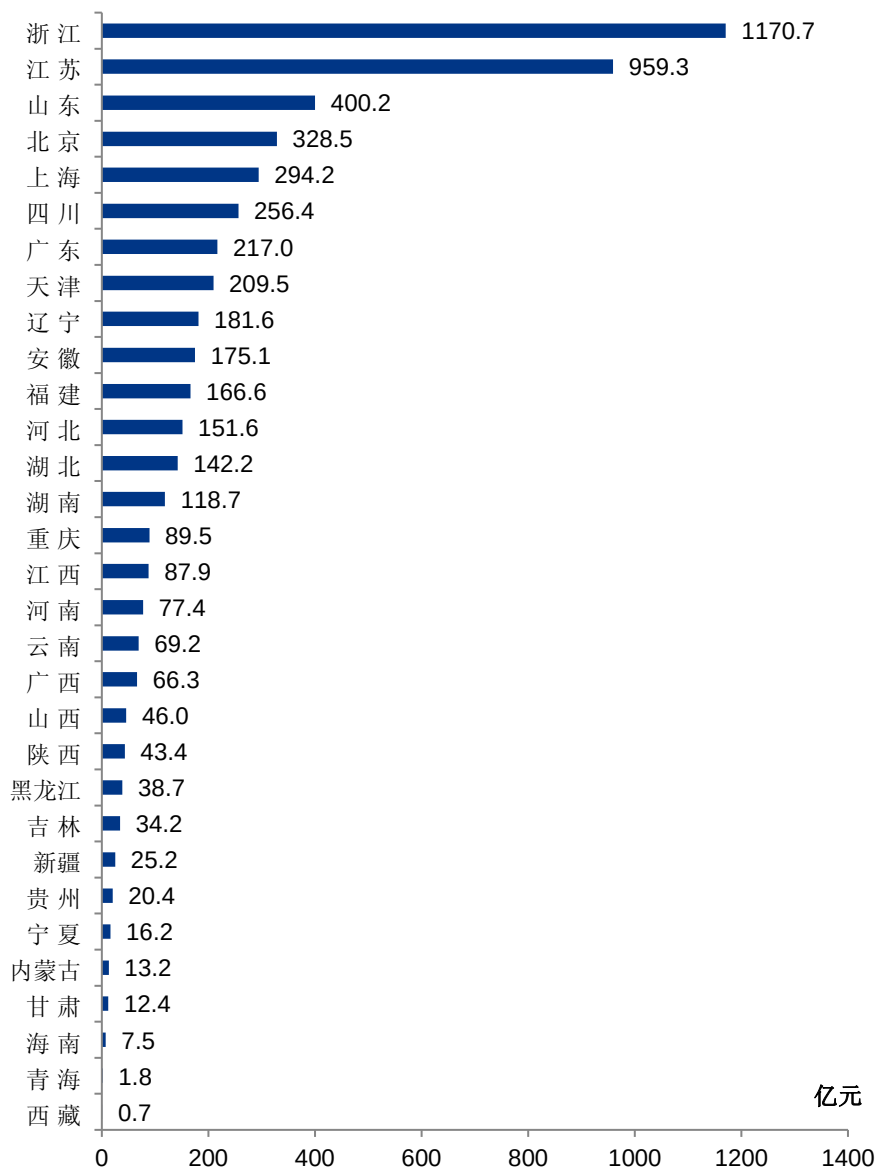
图表1: 1998 年各省(市、自治区)土地出让收入情况(亿元)



资料来源:《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



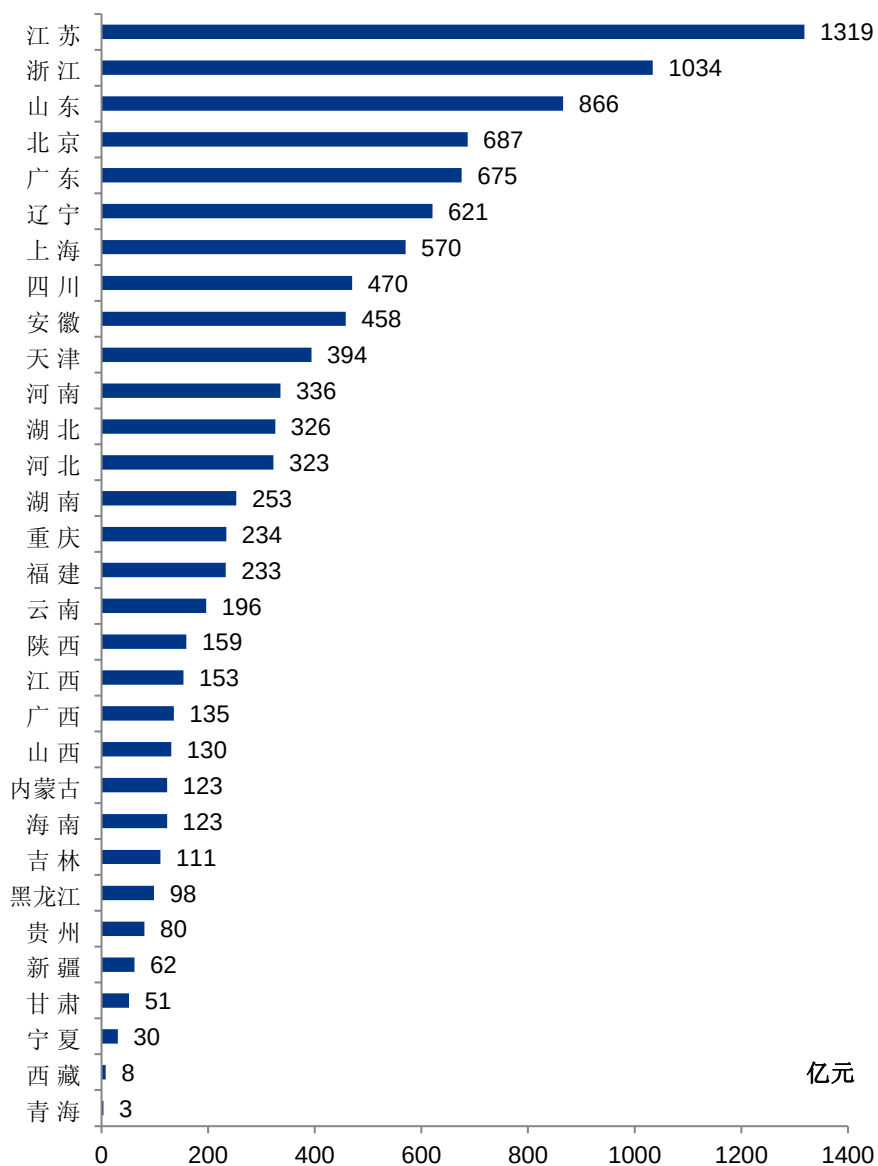
图表2：2003 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



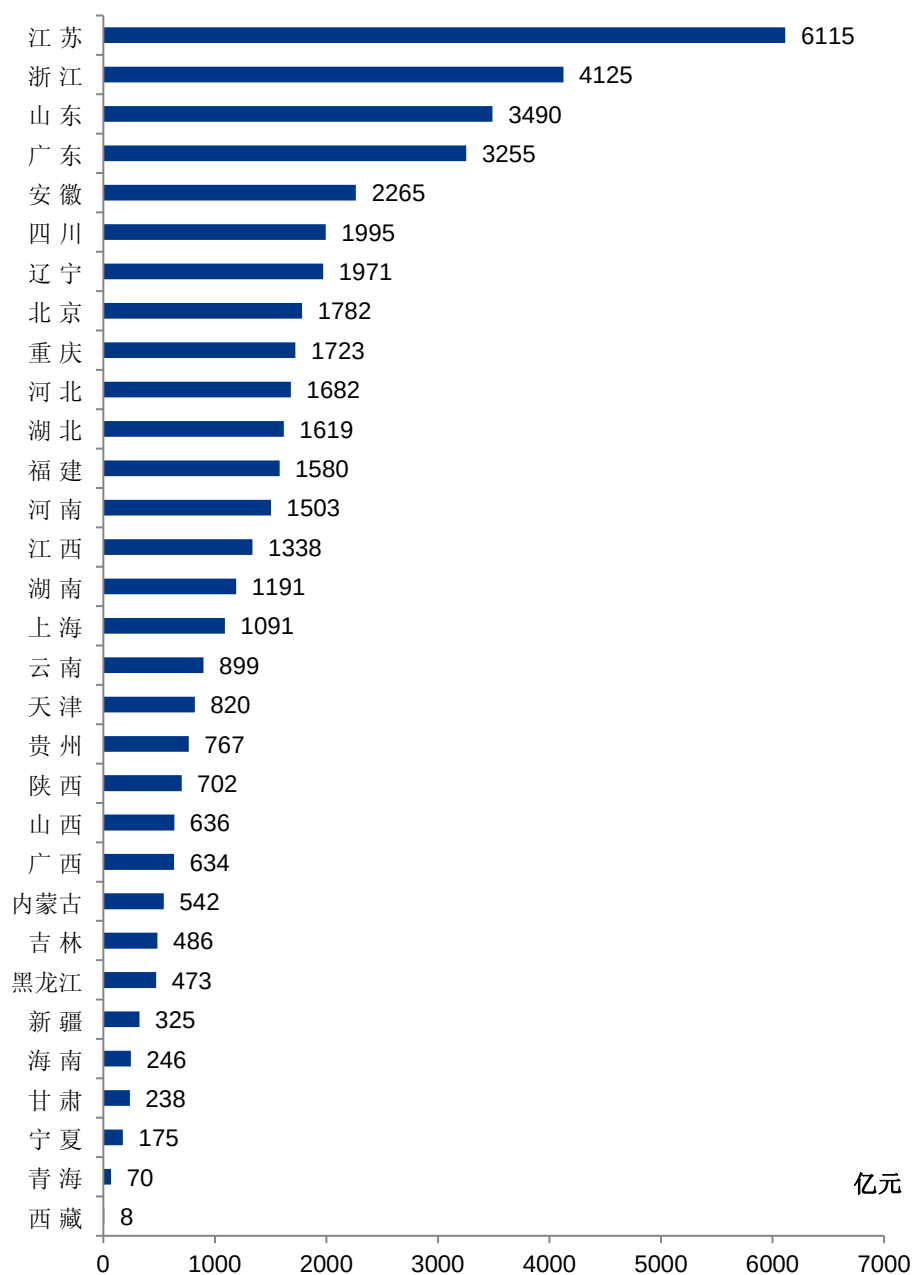
图表3：2008 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



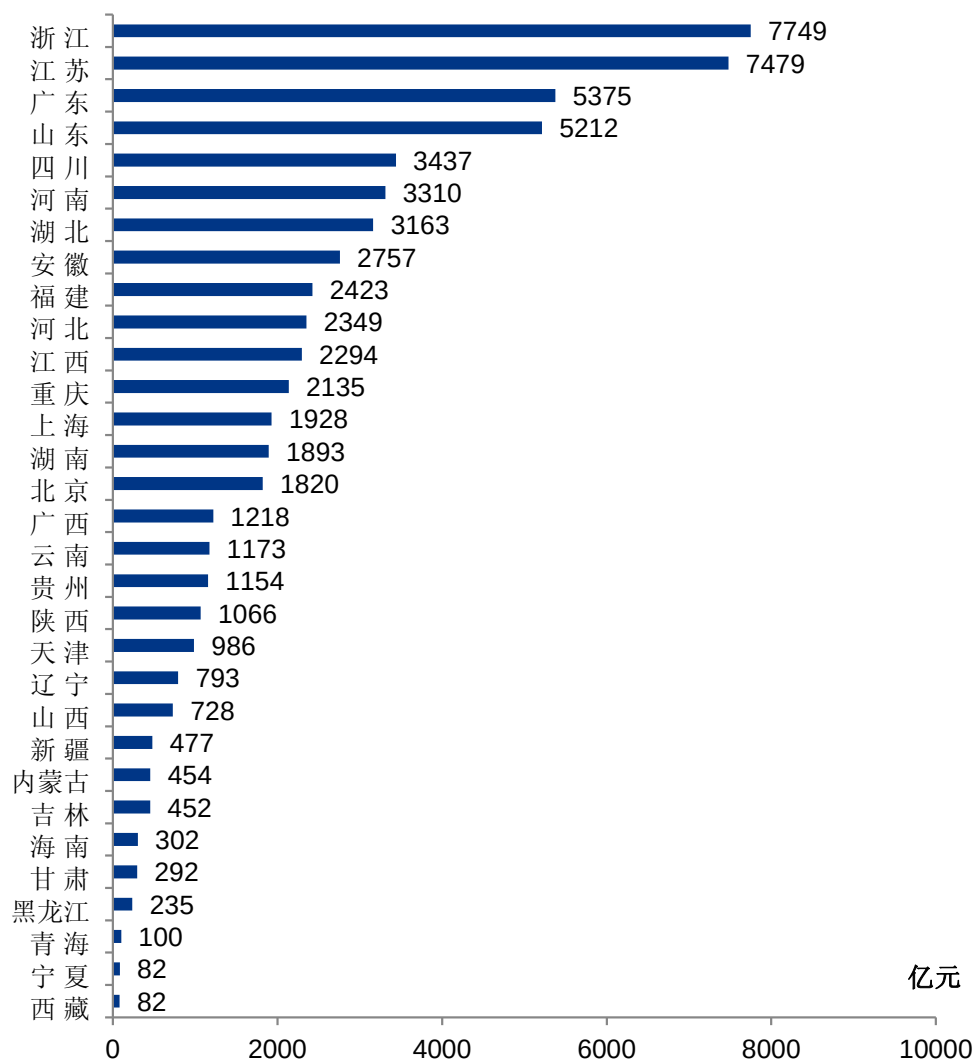
图表4：2013 年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



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_52381

