



1998—2021 各省份土地出让收入排名变迁



随着房地产市场快速发展,中国土地出让收入快速上升。“土地财政”历经 20 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 万亿元,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。广东省作为中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。

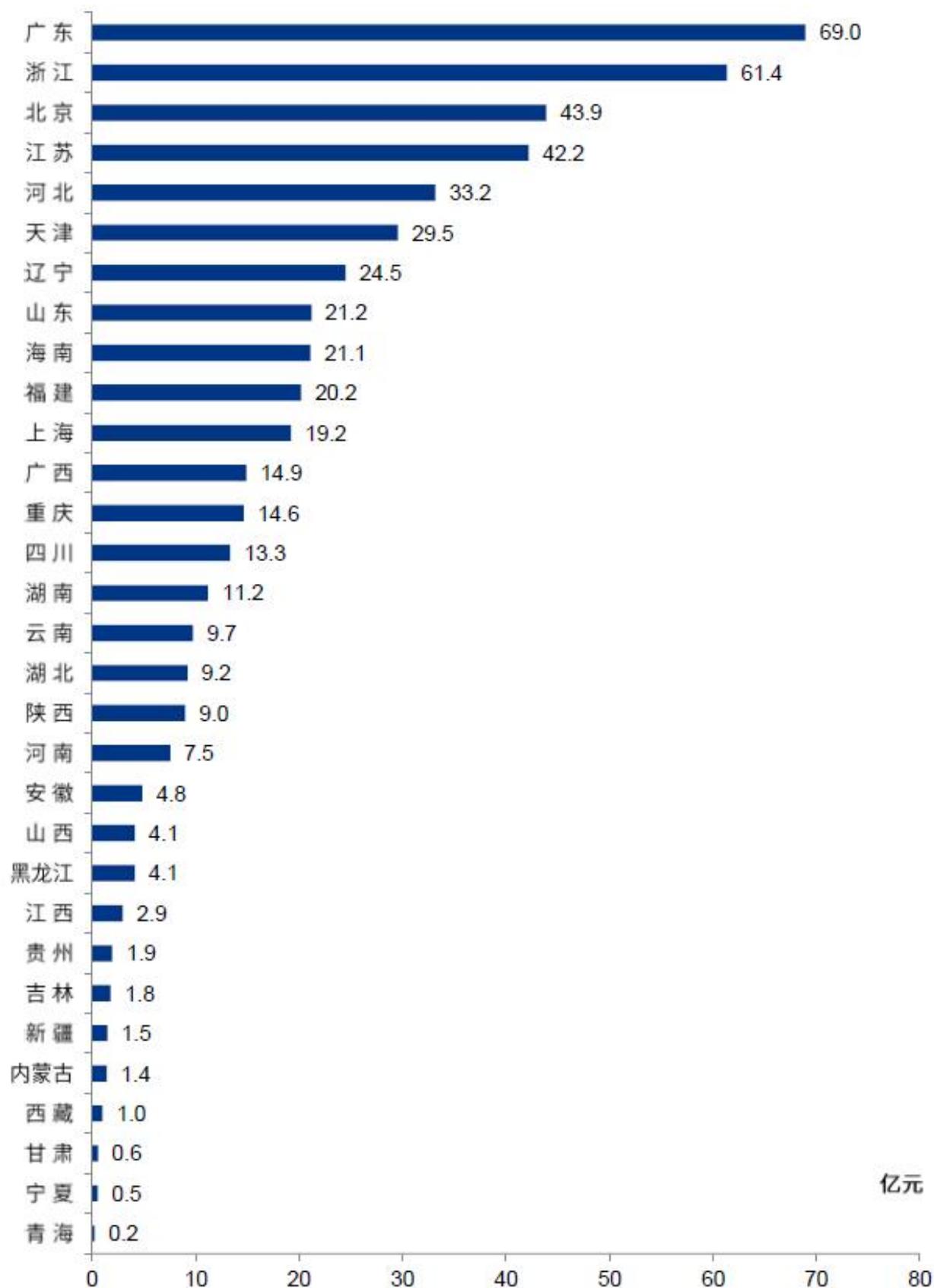
西部地区省份土地出让收入情况差异较大。GDP 水平较高的省份如四川省，土地出让收入规模较大，自 2000 年起排名稳居全国前十。贵州、广西两省区近年新型城镇化和基础设施建设布局加快，对供地节奏有一定的带动作用。这三个省区财政收入对土地出让收入依赖程度比较高。其他多数西部地区省份受制于经济发展水平，土地市场不够活跃，更依赖于转移支付而非土地出让收入。

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第 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）。

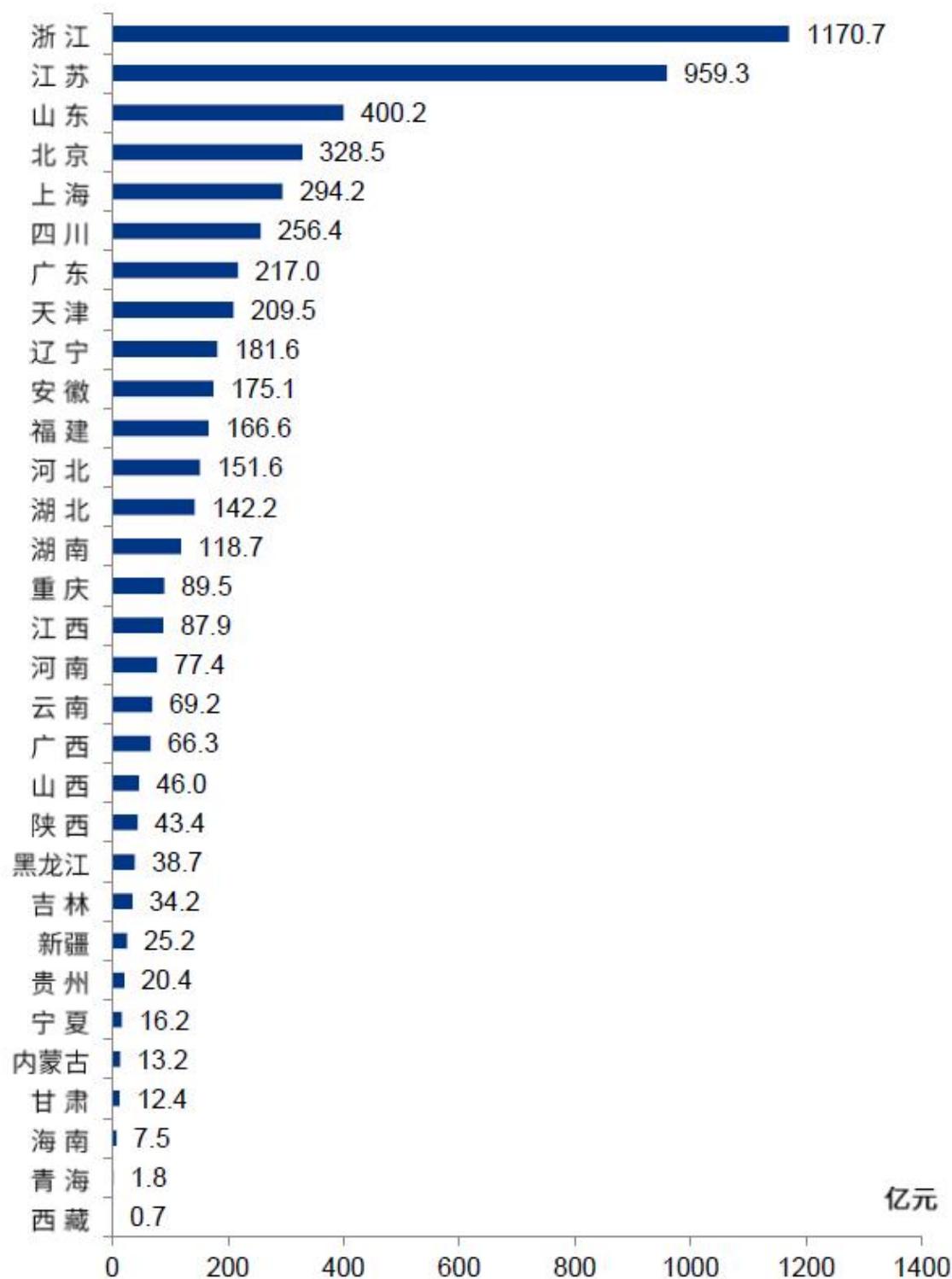
图表1: 1998年各省(市、自治区)土地出让收入情况(亿元)



资料来源:《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院

粤开志恒宏观

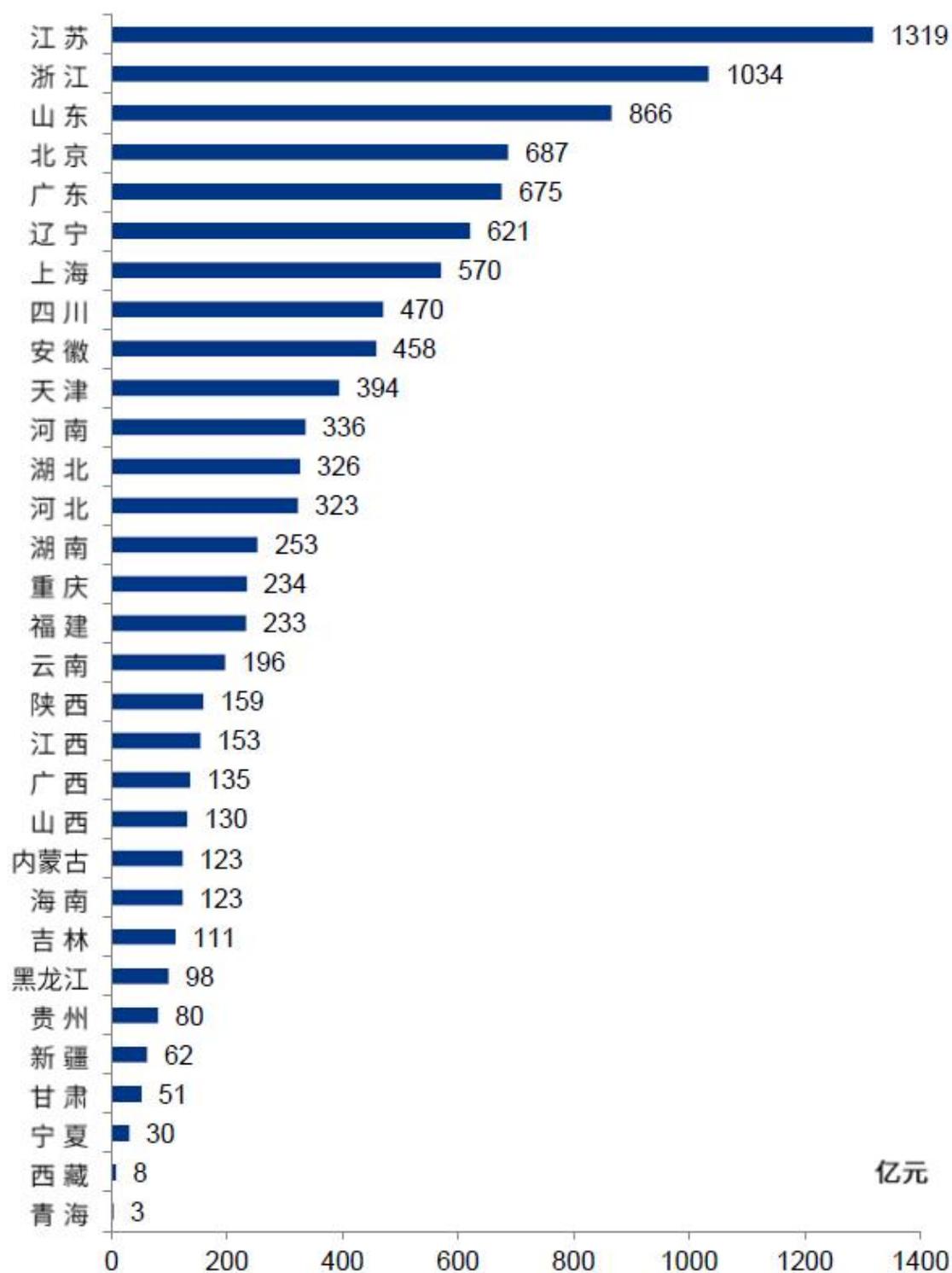
图表2：2003年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院

粤开志恒宏观

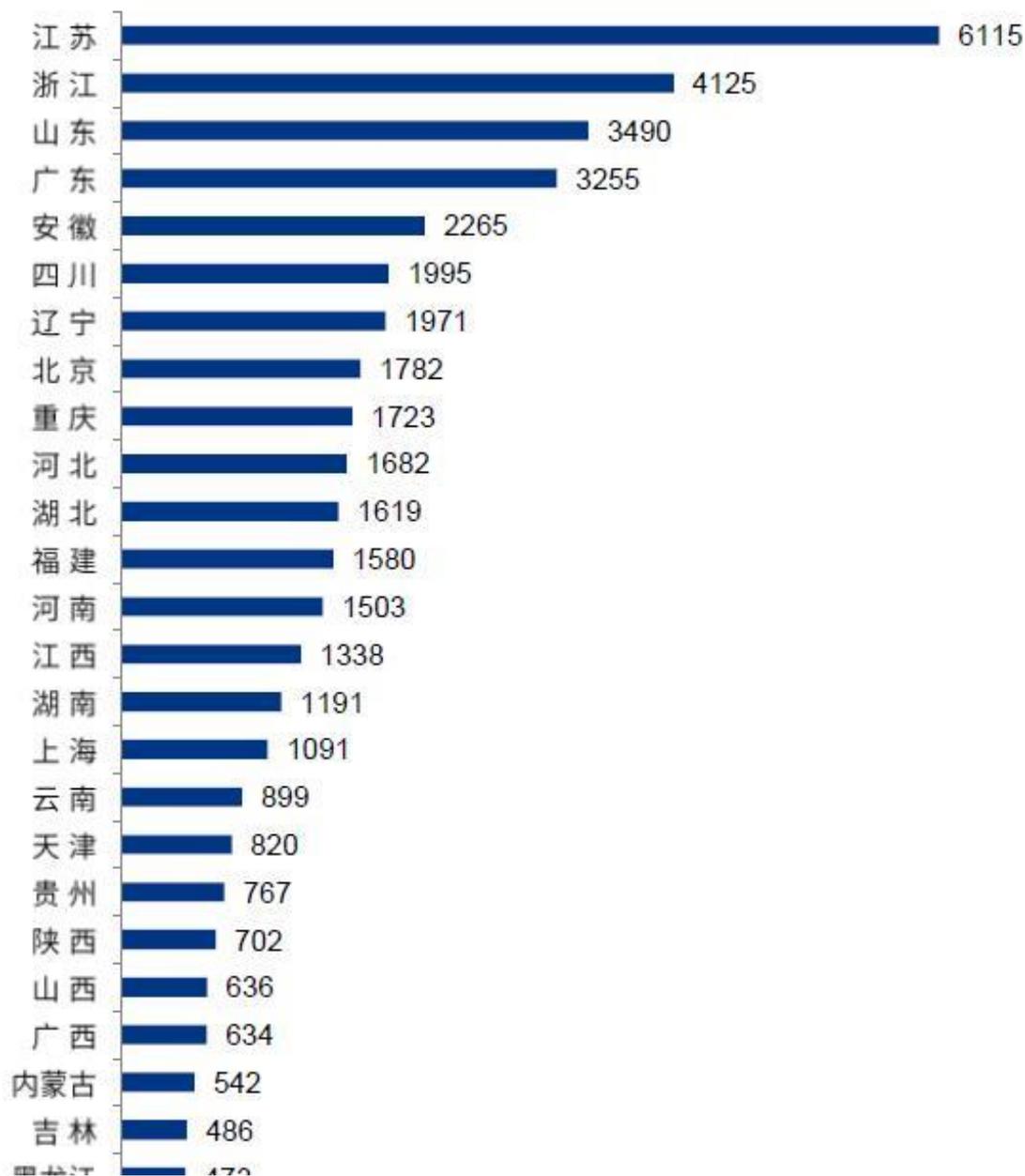
图表3: 2008年各省(市、自治区)土地出让收入情况(亿元)



资料来源:《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院

粤开志恒宏观

图表4：2013年各省（市、自治区）土地出让收入情况（亿元）



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_39362

