



宏观研究

【粤开宏观】1998-2024 年中国各省份土地出让收入排名变迁

2025 年 03 月 23 日

分析师：罗志恒

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

分析师：方堃

执业编号：S0300521050001
电话：010-83755575
邮箱：fangkun@y kzq.com

近期报告

《【粤开宏观】如何理解 1-2 月经济数据“开门红”？》2025-03-17

《【粤开宏观】专项债的前世今生与未来（2015—2025 年）：发展历程、新问题与新对策》2025-03-09

《【粤开宏观】如何理解 2025 年财政政策安排》2025-03-05

《【粤开宏观】2025 年财政更加积极：赤字率首次达到 4%，发展优先》2025-03-05

《【粤开宏观】政府工作报告释放的九大信号》2025-03-05

摘要

90 年代房地产市场化改革以及快速推进的城镇化进程，产生大量的住房需求，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。但是近年来，伴随房地产供需形势逆转，居民收入增速放缓以及购房信心不足，商品房需求低迷持续冲击土地市场。房地产企业现金流偏差、闲置土地库存高企进一步阻碍了拿地意愿，直接造成土地市场成交量价齐跌，土地出让收入大幅下滑，加剧了地方财政紧张。2024 年全国土地出让收入达到 4.87 万亿元，同比下降 16%，连续三年累计下降超 44%，冲击地方可用财力，并引发市场关注。本文梳理了 1998-2024 年分省份土地出让收入排名变化特征。

2024 年，全国土地出让收入尽管继续缩量，但四季度在房地产增量政策支持下降幅明显收窄。当年 9 月中央政治局会议定调促进房地产市场“止跌回稳”，一揽子增量政策实施后，楼市已出现多重积极信号，带动核心城市土地市场回温明显。2024 年四季度，全国土地出让收入同比为-6.3%，降幅较前三季度的-24.6%大幅收窄。全国土地市场区域性结构性修复，一线城市率先回暖，而一些中东部经济大省土地市场仍处于探底阶段。展望 2025 年，随着房地产价格止跌回稳，企业开发信心逐步修复，同时地方政府优化土地供应结构，加力盘活存量资源，土地出让收入下行态势有望得到扭转。

从收入规模看，2024 年土地出让收入排名前十的省份依次为：江苏（7270 亿元）、浙江（4721 亿元）、山东（3973 亿元）、四川（3181 亿元）、上海（2976 亿元）、广东（2713 亿元）、湖北（2431 亿元）、北京（1921 亿元）、福建（1788 亿元）、贵州（1749 亿元）。从排名变化看，一线城市土地市场表现好于其他地区，上海超越广东跻身前五、北京排名升至第八。从收入增速来看，已公布数据的 29 个省份中，22 个省份 2024 年土地出让收入陷入负增长。江苏（-23.3%）、浙江（-27.0%）、广东（-28.9%）、湖南（-36.1%）土地出让收入同比跌幅较大。

分区域看，东部地区多数省份经济发展水平较高，土地出让收入规模领跑全国，但最近三年受房地产市场调整转型拖累，广东等经济大省土地出让收入缩量明显。2024 年，东部十省市土地出让收入合计同比下降 18%，跌幅高于全国；总量仍达 2.85 万亿元，占全国土地出让收入的 58.6%，土地出让收入集中在东部地区的格局没有改变。中部地区房地产市场的调整对土地出让收入排名影响更大。2024 年，湖北土地出让收入排名第七，是经济大省中唯一正增长省份，商品房销售面积增长推动土地市场预期修复；但湖南、安徽、江西商品房销售大幅萎缩，土地市场不及预期，土地出让收入排名均有不同程度下降。西部地区各省份土地出让收入情况差异较大，受益于新时代西部大开发和扩大开放政策，四川和贵州排名一路上升并跻身前十行列；而广西、青海等省份土地出让收入持续缩量。



风险提示：房地产低迷拖累土地出让收入；2017年及以前年份数据来自于《国土资源年鉴》，其统计口径与财政部门存在差异。



目 录

| | |
|---------------------------------|---|
| 一、1998—2024 年分省份土地出让收入历史变迁..... | 4 |
| 二、2024 年当年土地出让收入基本情况..... | 5 |

图表目录

| | |
|--|----|
| 图表 1： 1998 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 7 |
| 图表 2： 2003 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 8 |
| 图表 3： 2008 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 9 |
| 图表 4： 2013 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 10 |
| 图表 5： 2018 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 11 |
| 图表 6： 2021 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 12 |
| 图表 7： 2022 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 13 |
| 图表 8： 2023 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 14 |
| 图表 9： 2024 年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入情况..... | 15 |
| 图表 10： 2024 年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入同比增速..... | 16 |
| 图表 11： 2024 年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入相较于近年来最高点的累计降幅..... | 17 |



一、1998—2024 年分省份土地出让收入历史变迁

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出让收入规模往往较高。东部地区多数省份土地出让收入规模领跑全国，但最近三年受房地产市场调整转型拖累，广东等省份的土地出让收入缩量明显。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—2005 年间土地出让收入从第四跃升至第一，此后绝大多数年份稳居第一。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。山东省立足工业大省优势，大力推动土地招商，土地出让收入自 2005 年以来均保持在全国前四，2022 年山东启动新旧动能转换，2024 年土地出让收入连续三年位居全国第三。广东省作为我国经济发展的排头兵，1999 年土地出让收入达到全国规模的 27%，高居全国第一；土地出让收入在 2000 年被江浙超越后，排名一路下滑至 2004 年的第九；2005 年后中央开启多轮房地产调控，但广州、深圳土地价格大涨推高土地出让收入，广东土地出让收入在波动中上升，2005—2012 年排名在第五名上下浮动；2013 年广东土地出让收入首次突破 3000 亿元，2013—2021 年排名稳居前四；2022 年以来珠三角地区房地产市场下滑严重，2023 年广东土地出让收入排名降至第五，2024 年再降至第六。北京、上海由于土地资源约束，土地溢价较高，且土地市场受到房地产政策调控影响较大，历年土地出让收入排名存在一定波动，2024 年上海、北京土地出让收入排名分列第五、第八位。

得益于“中部地区崛起”战略及城市群建设推进，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，但近三年则受房地产市场调整的影响较大。2006 年促进中部地区崛起战略实施以来，安徽、湖北、湖南、江西等中部省份主动承接制造业转移，房地产发展和城市建设加快，土地出让收入增长较快。尤其是安徽主动融入长三角一体化发展，土地出让收入排名自 2003 年以来基本稳居全国前十，2013 年后数次跻身全国前五，近三年受房地产市场的调整影响较大，2024 年跌出前十。2015 年长江中游城市群建设启动推进，以光电技术为引领的新一代信息技术产业集聚，湖北土地出让收入自 2015 年跻身全国前十行列，近三年湖北加速建设省内三大都市圈，大力推动城市更新，2023 年土地出让收入排名升至第 7 位，2024 年收入稳步增长排名保持不变。湖南土地出让收入排名从 2015 年的第 15 位升至 2021 年的第 6 位，江西土地出让收入近十年基本位于第 15 位上下。2016 年，中原城市群规划获批，河南房地产开发投资景气，河南土地出让收入飚升至全国第 6；但 2019 年以来，河南经济发展经历多轮重大冲击，产业结构调整叠加人口负增长，房地产市场持续低迷，土地出让收入排名从全国第 6 位下滑至 2023 年的第 16 位。2024 年，安徽、湖南、江西土地市场不及预期，土地出让收入排名均有不同程度下降。

西部地区各省份土地出让收入情况差异较大，受益于新时代西部大开发和扩大开放政策，四川和贵州排名一路上升并跻身前十行列。西部地区经济大省四川省，土地出让收入规模较大，自 2000 年起排名稳居全国前十；2016 年以来伴随着成渝城市群发展引领西部新型城镇化，四川土地收入排名一路跃升，2023—2024 年连续两年位居全国第四。贵州省受益于国家政策支持，近年来新型城镇化和基础设施建设布局加快，贵州打造西部大开发综合改革示范区，构建以数字经济为引领的现代产业体系，加快培育发展黔中城市群，对供地节奏和土地需求有一定的带动作用。重庆市作为最年轻的直辖市，依靠良好的汽车工业基础，年轻人口大幅流入，城市建设加快扩张，土地出让收入在 2012 年一度跻身前十行列，近年来稳定在全国中游水平。陕西在新时代以来加快发展步伐，依托于“一带一路”开放格局中的独特战略地位，积极承接产业转移，建设关中平原城市群和西安都市圈，土地出让收入排名从 2011 年第 26 名上升至 2024 年的第 15 名。西部



地区还有一些省份如广西、云南，地方财政对土地出让收入的依赖程度较高，但近年来土地出让收入规模降幅明显。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，地方财政更依赖于转移支付而非土地出让收入。青海、西藏由于人口稀少、城镇化率较低、经济体量有限等因素，土地出让收入长期处于全国最后两位。

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 年起辽宁省进入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了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。

二、2024 年当年土地出让收入基本情况

商品房市场低迷持续冲击土地市场，叠加居民购房信心不足、房地产企业现金流偏差、民营企业拿地意愿不高，直接影响了地方政府的土地出让收入。2024 年地方土地出让收入继续缩量，但四季度在房地产增量政策支持下降幅明显收窄。9 月中央政治局会议定调促进房地产市场“止跌回稳”，一揽子增量政策实施后，楼市已出现多重积极信号，一线城市等核心城市土地市场回温明显。2024 年四季度，全国土地出让收入同比为-6.3%，降幅较前三季度的-24.6%大幅收窄；12 月土地出让收入同比上升 0.7%，增速年内首次转正。一线城市楼市率先回暖，房企拿地信心提振，土地市场复苏的信号愈发明显。一线城市地价止跌，10 月、11 月、12 月一线城市住宅用地成交楼面价同比分别上涨 29%、79%、20%，显示出市场信心回暖迹象。分区域看，2024 年东部地区 10 省市土地出让收入总量达 28549 亿元，虽然同比下降 18%，但仍占全国土地出让收入的 58.6%；而中西部地区 21 省份土地出让收入占全国不到四成，土地出让收入集中在东部地区的格局尚未改变。从收入排名看，已公布数据的 29 个省份中，2024 年土地出让收入排名前十的省份依次为：江苏（7270 亿元）、浙江（4721 亿元）、山东（3973 亿元）、四川（3181 亿元）、上海（2976 亿元）、广东（2713 亿元）、湖北（2431 亿元）、北京（1921 亿元）、福建（1788 亿元）、贵州（1749 亿元）。从排名变化看，上海超越广东跻身全国前五，北京排名上升至第八，福建排名上升 3 位重回第九，贵州历史首次跻身前十，而湖南从第八跌至第十六，安徽从第九跌至第十一。

从同比增速看，2024 年全国超七成省份土地出让收入负增长，积极信号是一半省份跌幅较 2023 年收窄；从近五年增速看，一半省份近五年累计跌幅超 50%。已公布 2024 年数据的 29 个省份中，22 个省份土地出让收入陷入负增长，部分中东部省份土地收入下行形势延续；2024 年，7 个省份土地出让收入同比跌幅超 20%，其中有 5 个是中东部省份；有 13 个省份土地出让收入从历史高点累计下跌超过 50%，其中 7 个是中东部省份。东部地区 10 省市 2024 年土地出让收入合计同比-18%，降幅继续扩大且大于全国整体水平。2024 年，广东房地产投资低迷，全省土地出让收入大跌 28.9%，一线城市广州、深圳 2024 年土地出让收入分别下降 24.4%、51.1%；江苏、浙江土地出让收入分别下降 23.3%、27.0%，跌幅较上年扩大 12.0、4.6 个百分点。一些中部省份房地产市场表现不佳。2024 年，湖南土地出让收入大跌 36.1%，跌幅居全国之首，连续三年累计下跌达六成。2024

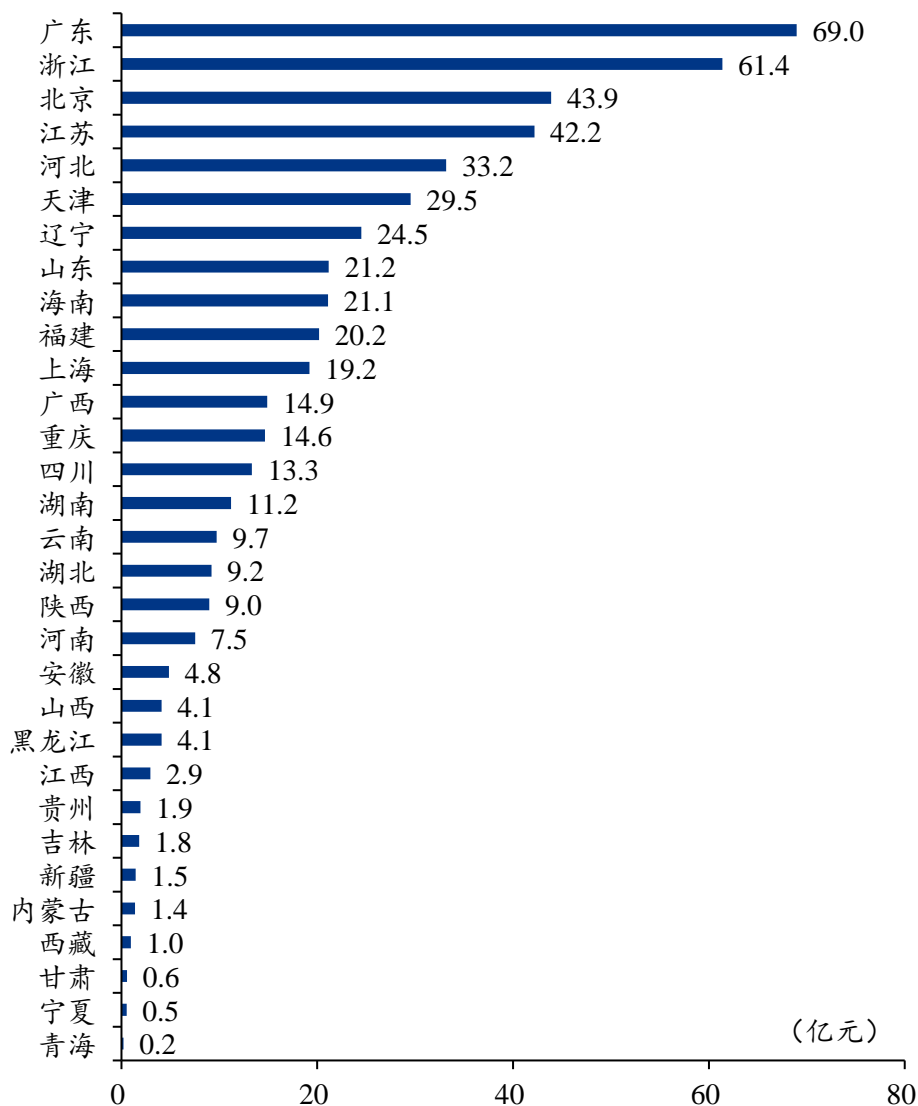


年，江西土地出让收入下降 23.1%，连续四年下跌累计超五成；省会南昌市房地产市场形势低迷，2024 年土地出让收入下降 61.0%。2024 年，尽管超七成省份土地出让收入继续缩量，但积极的信号是，有 14 个省份土地出让收入同比增速较 2023 年不同程度好转。2024 年，经济大省中，湖北土地出让收入同比增长 5.4%，是唯一正增长的省份，也是唯一完成年度预算目标的省份。武汉市在预算报告中提及“受国家支持房地产政策影响，土地市场预期逐步恢复，土地收入相应增加”。山东、福建土地出让收入同比为-4.4%、-6.9%，跌幅分别较上年收窄 18.6 个、16.1 个百分点。省会福州市、济南市土地出让收入分别增长 19.5%、9.2%，带动全省土地市场预期好转。河南、安徽土地市场有所修复，土地出让收入同比跌幅分别收窄 11.3 个、9.4 个百分点。

从重点省份看，受益于房地产止跌回稳和大力盘活存量土地，东北和西北多数省份土地市场下行压力有所缓解，广西、青海等少数省份土地出让收入仍持续缩量。正增长省份中，黑龙江、云南、天津、内蒙古 2024 年土地收入同比分别增长 17.3%、15.8%、10.3%、9.8%，天津、内蒙古土地出让收入连续两年正增长。东北省份整体形势有所回暖。黑龙江 2024 年土地出让收入同比由负转正，增速全国第一，主要是由于哈尔滨市加大工业用地、商业用地推介力度，工业用地成交价款增长 36%，全市土地出让收入增长 26.4%；辽宁土地市场需求恢复增长，沈阳市土地出让收入同比大增 75.4%；吉林负增长主要是 2023 年基数较高。西南土地市场低位运行，重庆土地出让收入由升转降，贵州小幅下降，云南明显好转。云南 2024 年土地出让收入实现正增长 15.8%，好于上半年土地出让收入同比的-24.5%，并非由于房地产市场恢复，而是与盘活存量土地带动补缴土地价款集中入库等因素有关。2024 年昆明市各地加大土地盘活出让力度，收入实现正增长；但土地出让恢复不及预期，收入未能完成预算目标。西北部分省份土地市场有所好转，宁夏土地出让收入正增长 5.9%，增速由负转正；甘肃土地出让收入同比-4.6%，降幅明显收窄，下行压力有所缓解，兰州市土地出让收入增长 60.7%。青海土地市场仍在探底中，2024 土地出让收入同比下降 27.3%，连续五年下降，累计跌幅超 80%；广西房地产投资和销售依然低迷，2024 土地出让收入同比下降 23.0%，连续四年下降，累计跌幅超 70%。



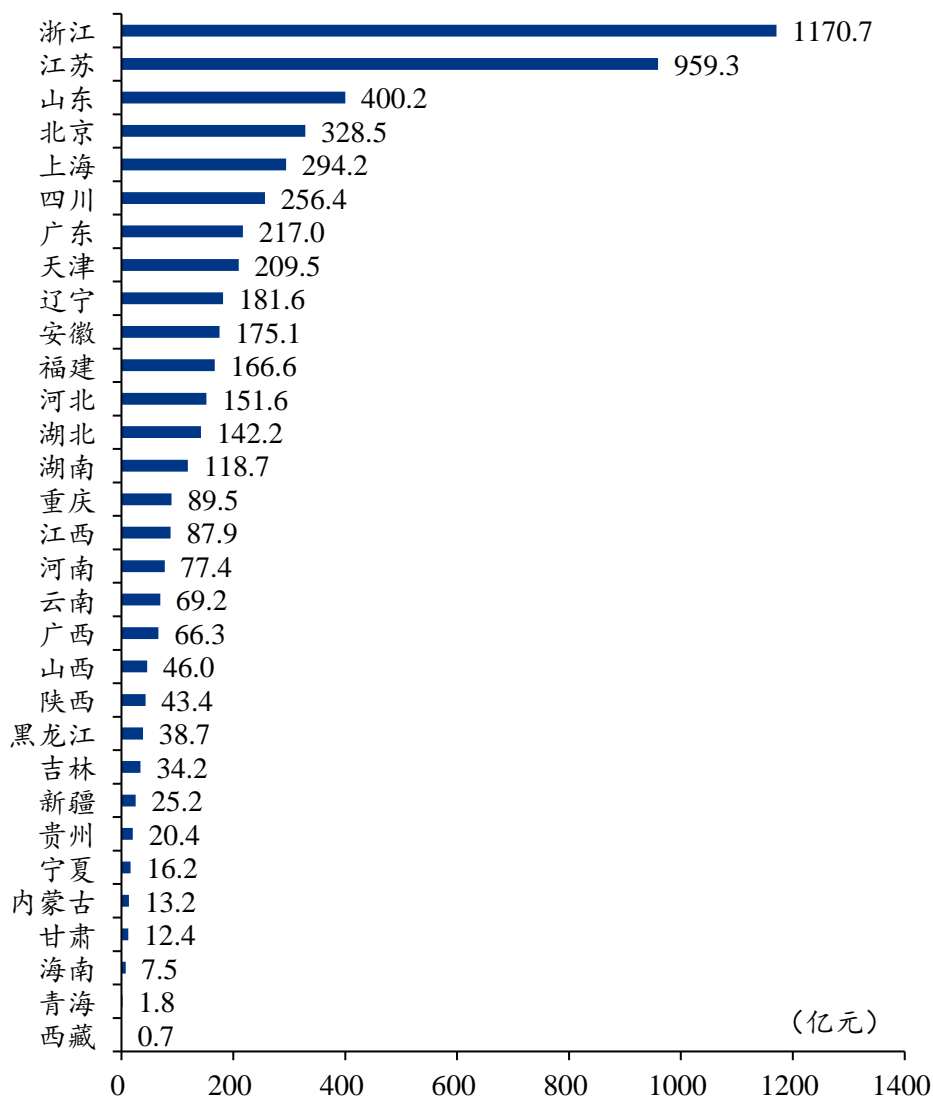
图表1：1998年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



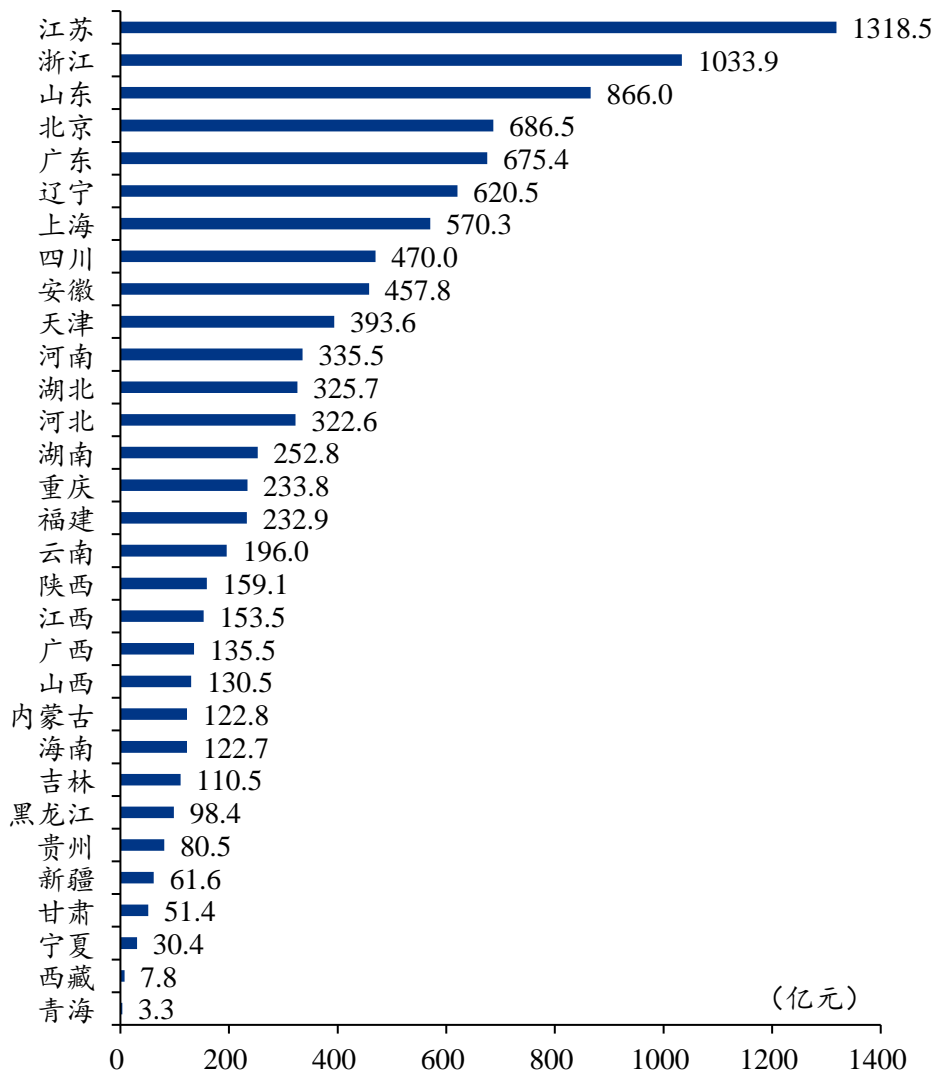
图表2：2003年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



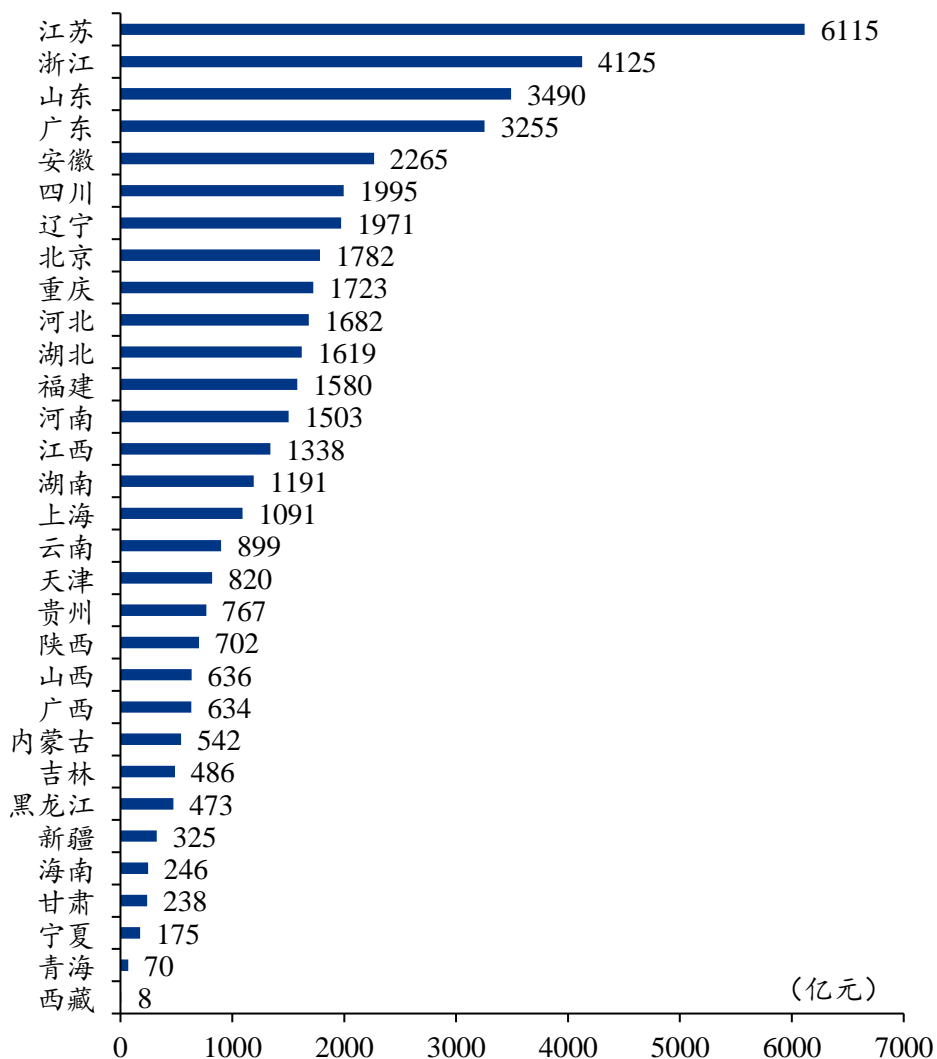
图表3：2008年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



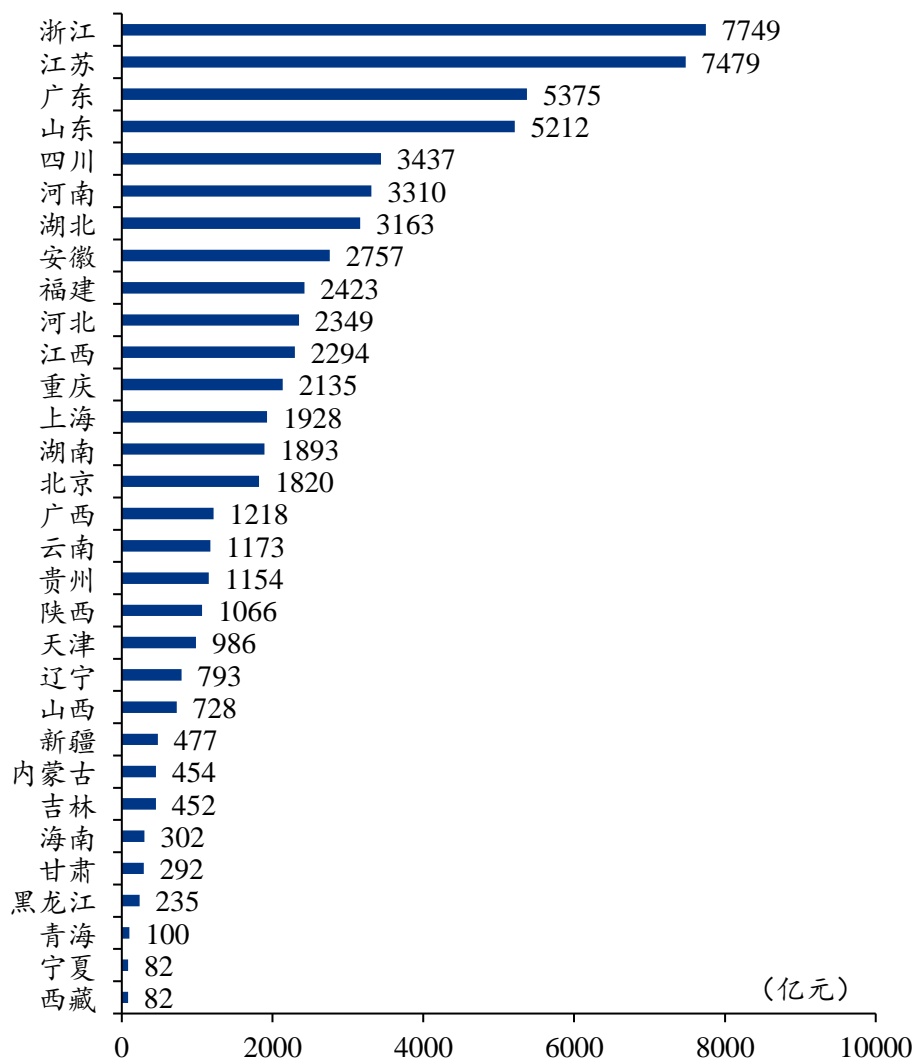
图表4：2013年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



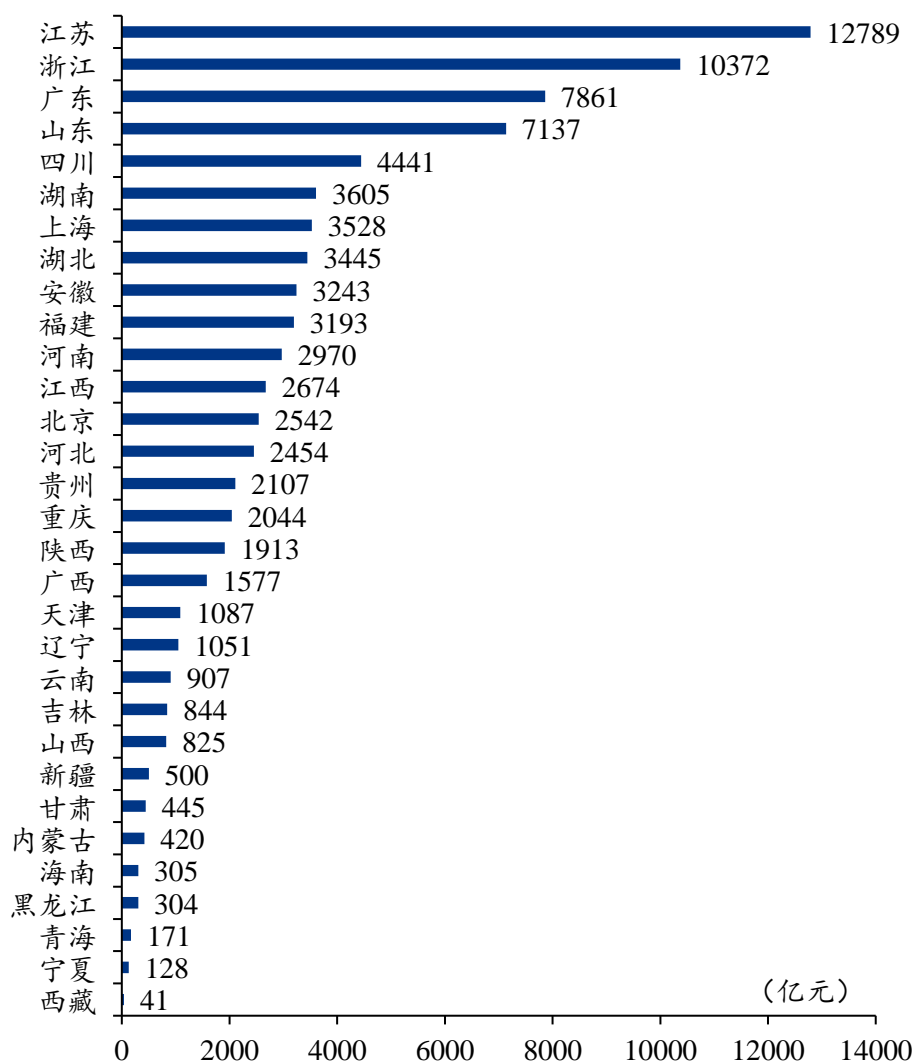
图表5：2018年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政决算报告、粤开证券研究院



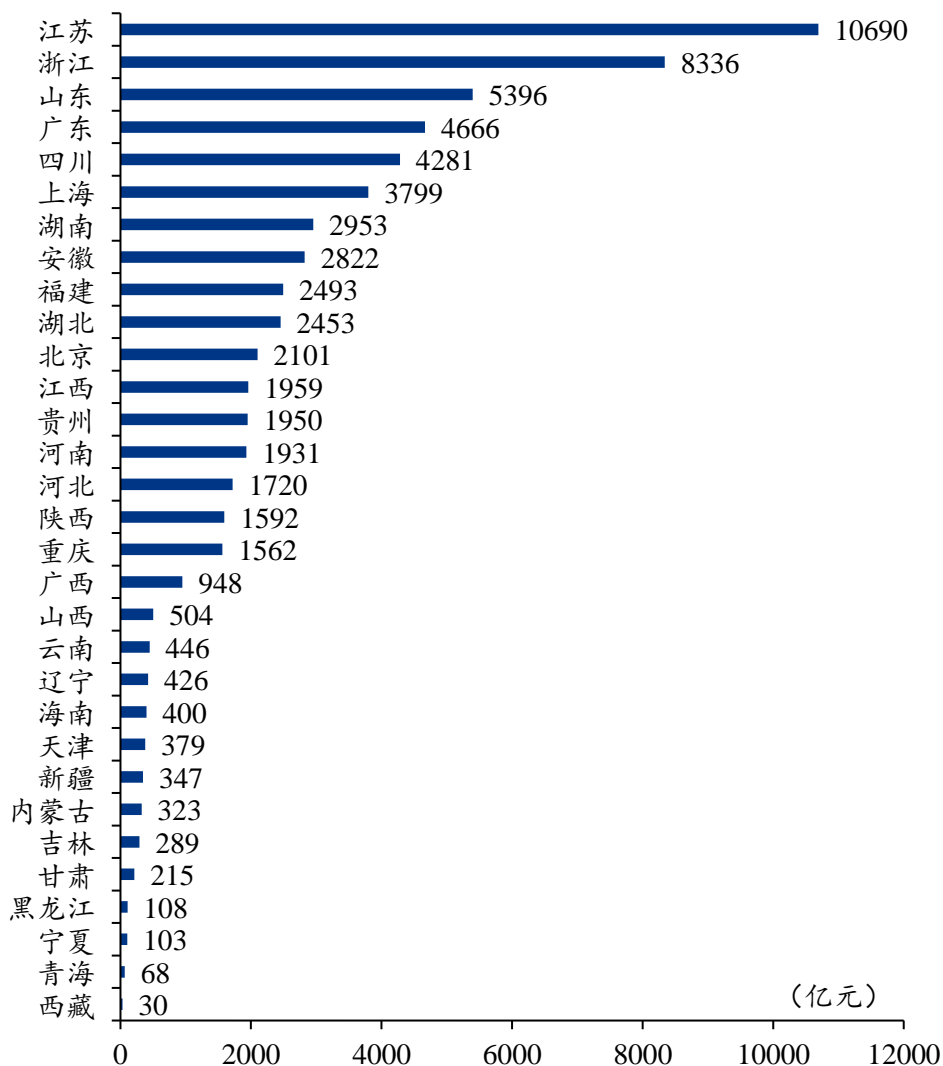
图表6：2021年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政决算报告、粤开证券研究院



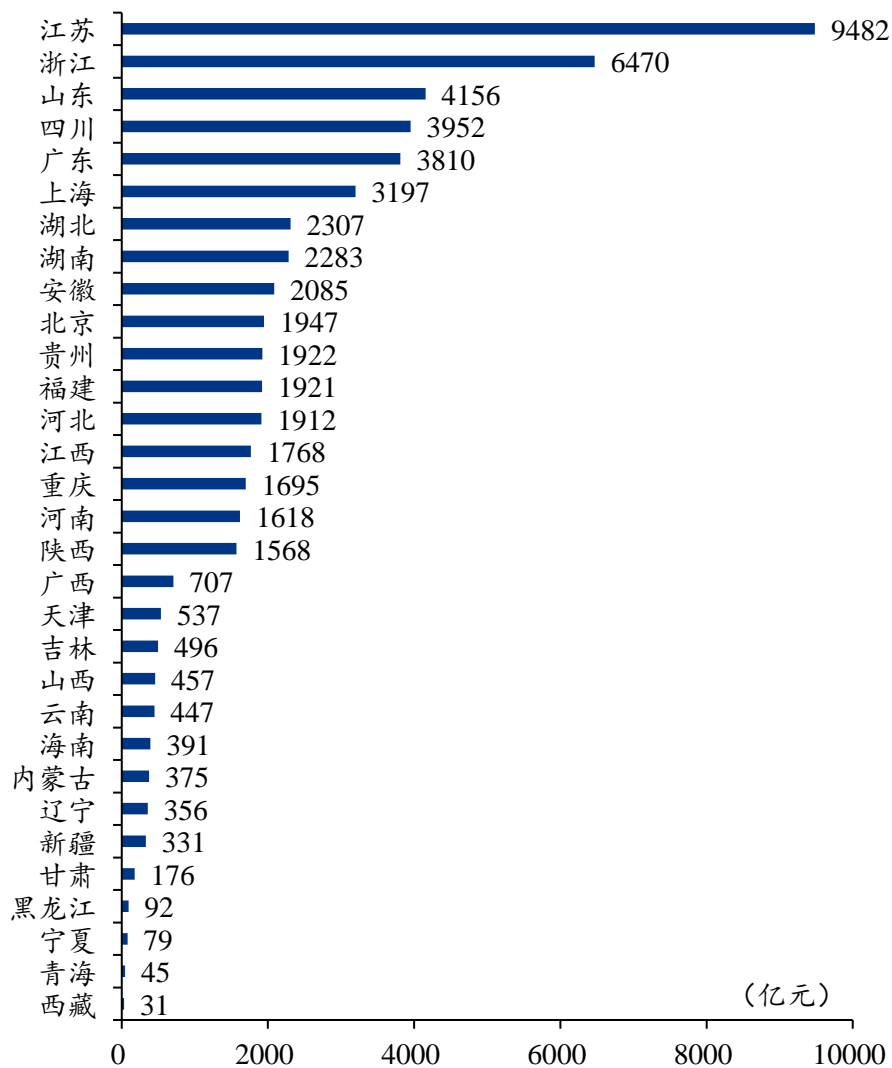
图表7：2022年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政决算报告、粤开证券研究院



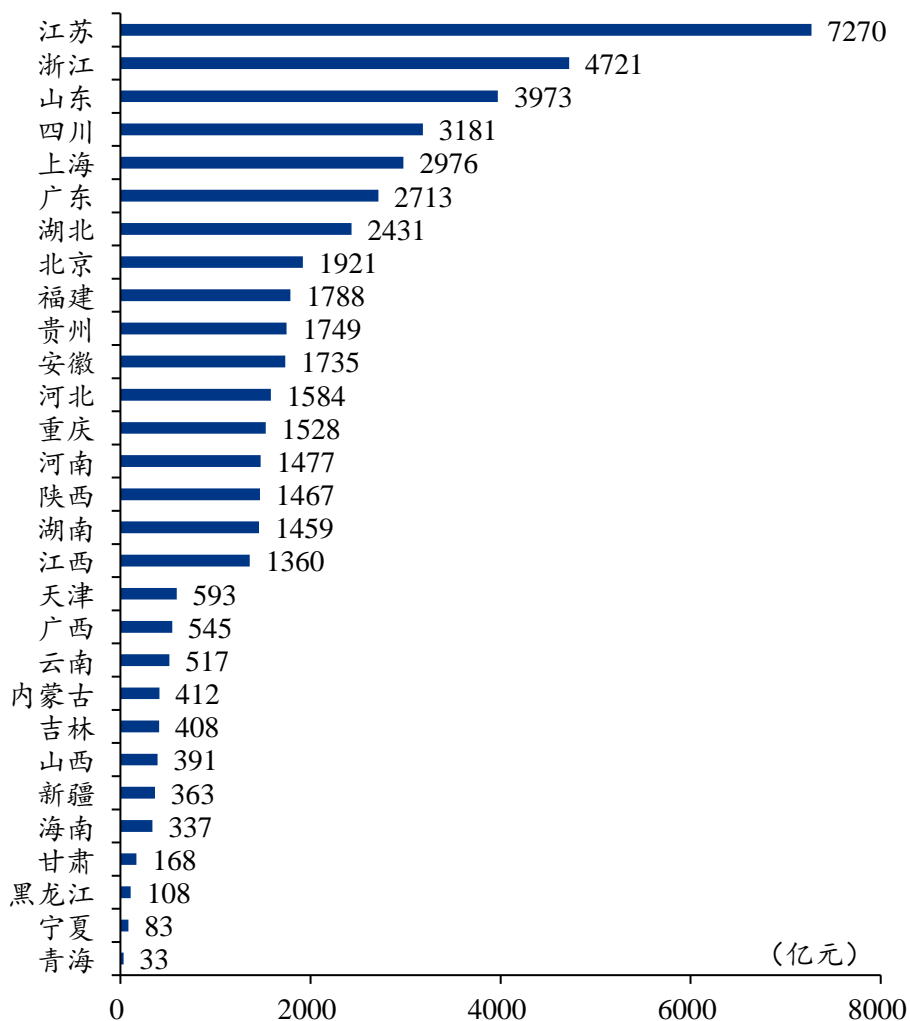
图表8：2023年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政决算报告、粤开证券研究院



图表9：2024年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入情况

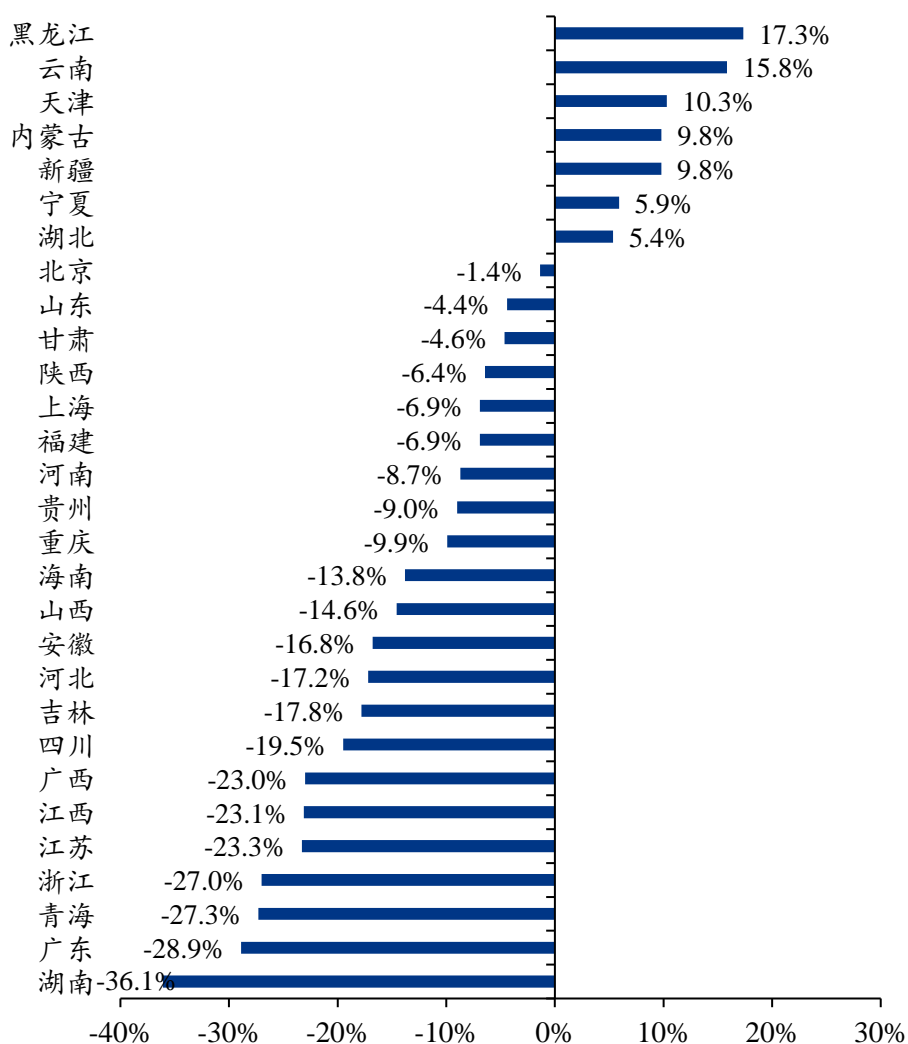


资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院

注：截至3月18日，辽宁、西藏2024年度土地出让收入数据暂未公布。



图表10：2024年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入同比增速

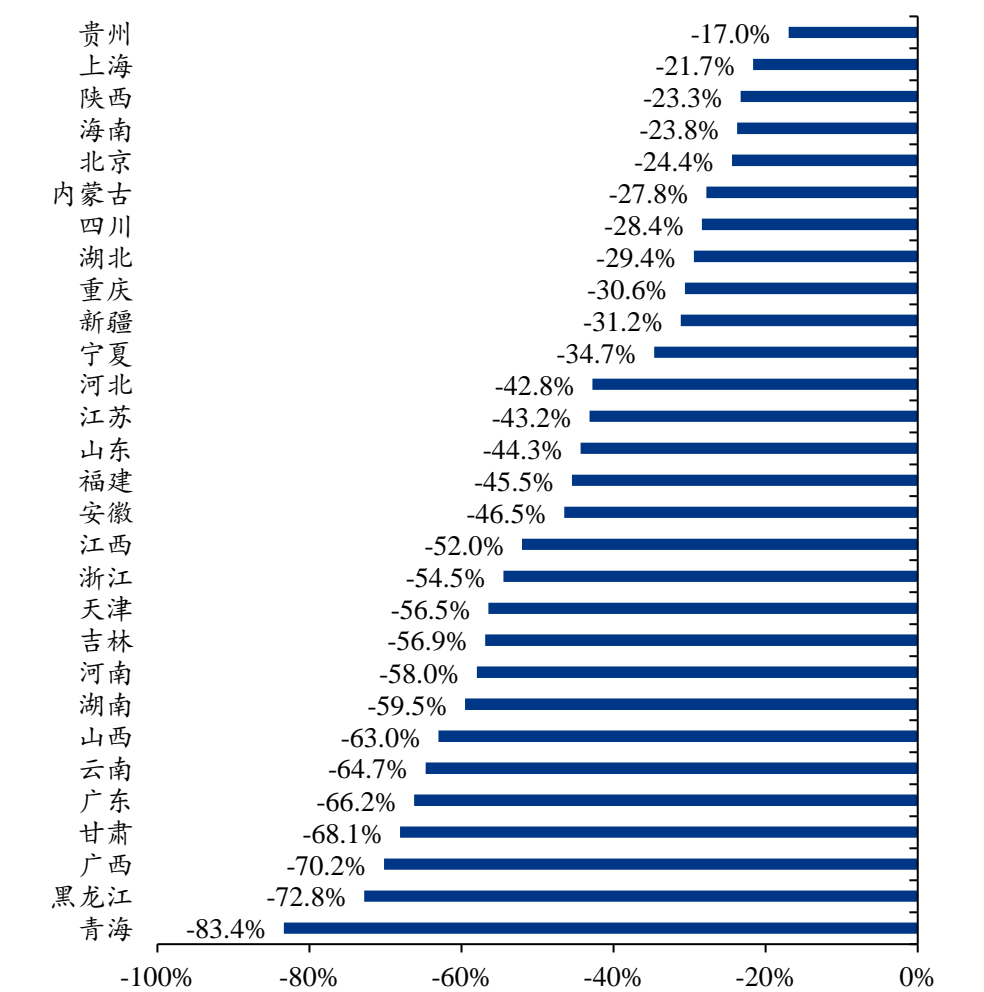


资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院

注：截至3月18日，辽宁、西藏2024年土地出让收入增速暂未公布。



图表11：2024年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入相较于近年来最高点的累计降幅



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院

注：截至3月18日，辽宁、西藏2024年土地出让收入增速暂未公布。上海土地出让收入最高点为2022年；江苏、浙江等11个省份最高点为2021年；广东、福建等12个省份最高点为2020年；天津、河南等5个省份最高点为2019年。



分析师简介

罗志恒，2020年11月加入粤开证券，现任总裁助理，兼首席经济学家、研究院院长，证书编号：S0300520110001。
方堃，CFA，FRM，2021年4月加入粤开证券，现任高级宏观分析师，证书编号：S0300521050001。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告，结论不受任何第三方的授意或影响。本报告反映了本人的研究观点，不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

与公司有关的信息披露

粤开证券具备证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：10485001。
本公司在知晓范围内履行披露义务。

股票投资评级说明

投资评级分为股票投资评级和行业投资评级。

股票投资评级标准

报告发布日后的12个月内公司股价的涨跌幅度相对同期沪深300指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

买入：相对大盘涨幅大于10%；

增持：相对大盘涨幅在5%~10%之间；

持有：相对大盘涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对大盘涨幅小于-5%。

行业投资评级标准

报告发布日后的12个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深300指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

增持：我们预计未来报告期内，行业整体回报高于基准指数5%以上；

中性：我们预计未来报告期内，行业整体回报介于基准指数-5%与5%之间；

减持：我们预计未来报告期内，行业整体回报低于基准指数5%以下。



免责声明

本报告由粤开证券股份有限公司（以下简称“本公司”）向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的公开信息和资料，但本公司不保证信息的准确性和完整性，亦不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司可随时更改报告中的内容、意见和预测，且并不承诺提供任何有关变更的通知。本公司力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或询价，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在允许的范围内使用，并注明出处为“粤开证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖意愿的引用、删节和修改。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。本公司并不对其他网站和各类媒体转载、摘编的本公司报告负责。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，本公司不承担任何法律责任。

联系我们

广州市黄埔区科学大道 60 号开发区控股中心 19、22、23 层

北京市西城区广安门外大街 377 号

网址：www.ykzq.com