



宏观研究

【粤开宏观】1998-2025 年中国各省份土地出让收入排名变迁

2026 年 04 月 06 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】一季度经济观察及二季度前瞻》2026-04-02

《【粤开宏观】从地方预算报告看 2025 年化债进展》2026-03-29

《中美人工智能（AI）竞争：道路比技术更重要》2026-03-25

《【粤开宏观】如何看待 A 股近期调整？压力释放而非趋势逆转》2026-03-24

《【粤开宏观】黄金大跌原因几何？牛市中深度回调而非终结》2026-03-20

摘要

1990 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，在相当长时期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，土地出让收入大幅下滑。2025 年全国土地出让收入为 4.15 万亿元，同比下降 14.7%，较 2021 年四年期间累计下降 52.3%。本文从区域分化角度，梳理 1998-2025 年分省份土地出让收入排名变化特征。

2025 年，在房地产需求承压的背景下，地方政府主动盘活存量土地、优化土地供应结构，推动土地市场“缩量提质”发展，经济大省土地出让收入降幅收窄，部分核心一二线城市土地出让收入止跌回稳。从收入规模看，经济大省土地出让收入继续领跑全国。2025 年土地出让收入排名前十的省份依次为：江苏（5589 亿元）、浙江（4346 亿元）、山东（3258 亿元）、四川（3147 亿元）、上海（2804 亿元）、广东（2416 亿元）、湖北（2313 亿元）、北京（1909 亿元）、福建（1515 亿元）、河北（1491 亿元）。全国前九名的省份维持不变，河北跻身全国前十。从收入增速来看，已公布数据的 27 个省份中，22 个省份 2025 年土地出让收入同比下降，广东、浙江、四川等省份同比降幅明显收窄；云南、甘肃、宁夏、新疆、黑龙江 5 省份土地出让收入逆势回升。

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。近年来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，但土地出让收入集中在东部地区的格局没有改变。2025 年东部地区 10 省市土地出让收入总量达 2.48 万亿元，仍占全国的 59.6%。中部地区近年来受房地产市场调整的影响较大。湖南、安徽、河南商品房销售大幅萎缩，持续冲击土地市场，土地出让收入排名均已跌出全国前十行列。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，四川排名一路上升至全国第四位；而青海、西藏由于人口稀少、生态保护等因素，土地出让收入长期处于全国最后两位。

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—2025 年分省份土地出让收入历史变迁.....	3
二、2025 年当年土地出让收入基本情况.....	4

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.....	6
图表 2： 2003 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	7
图表 3： 2008 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	8
图表 4： 2013 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	9
图表 5： 2018 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	10
图表 6： 2021 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	11
图表 7： 2022 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	12
图表 8： 2023 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	13
图表 9： 2024 年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	14
图表 10： 2025 年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入情况.....	15
图表 11： 2025 年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入同比增速.....	16
图表 12： 2025 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—2025 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，但最近四年（2022—2025 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。房地产市场调整前，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，在数字经济的带动下，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，2025 年土地出让收入连续四年位居全国第三。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、2025 年位居第六。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，2025 年上海、北京土地出让收入排名分列第五、第八位。总的来看，2025 年东部地区 10 省市土地出让收入总量达 2.48 万亿元，仍占全国的 59.6%，土地出让收入集中在东部地区的格局尚未改变。

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一度跻身全国前十行列，但近四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。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，近四年受房地产市场的调整影响较大，2024 年排名跌出前十，2025 年降至第 12 位。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，并随着省内三大都市圈加速建设，湖北大力推动城市更新，2023 年土地出让收入排名升至第 7 位，2024 年、2025 年湖北排名保持不变。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，2022 年以来湖南土地市场遇冷，土地出让收入排名跌出前 10，2025 年位居第 13 位。江西土地出让收入也出现波动，近十年排名基本位于全国中游水平，2025 年位居第 14 位。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 2025 年第 15 位。

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，川渝土地出让收入排名大幅上升，受人口稀少、生态保护等因素约束青藏土地出让收入排名靠后。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—2025 年连续三年位居全国第四。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上游水平，2025 年排名升至全国第 11 位。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，打造西部大开发综合改革示范区和发展黔中城市群，对供地节奏和土地需求有一定的带动作用，2024



年排名一度跻身全国前十，2025 年省内各城市收紧土地供应，土地成交节奏放缓，排名下滑至全国第 16 位。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 名开始上升，2025 年位居第 17 名。其他多数西部地区省份受制于经济发展水平，土地市场规模有限，叠加近年来土地出让收入规模大幅下降，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、高原生态保护等因素，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 名开外。

二、2025 年当年土地出让收入基本情况

2025 年土地市场呈现“总量收缩、结构改善”的格局。商品房市场低迷持续冲击土地市场，叠加房地产企业现金流偏紧、企业拿地意愿不高，直接影响了地方政府的土地出让收入。2025 年土地出让收入继续缩量，已经是连续第四年下滑，全国国有土地使用权出让收入 41518 亿元，同比下降 14.7%，相较于 2021 年高点累计降幅达 52.3%。然而，在房地产需求承压的背景下，地方政府主动盘活存量土地、优化土地供应结构，推动土地市场“缩量提质”发展。

其一，广东等经济大省土地出让收入在经历深度调整后降幅收窄。2025 年，在“控制增量、盘活存量”的政策导向下，经济大省通过用好土储专项债、盘活存量土地等方式，部分缓解了土地收入下滑的压力。已公布数据的 27 个省份中，2025 年全国有 22 个省份土地出让收入同比下降，12 个省份同比降幅收窄。其中，江苏、广东、浙江、四川土地出让收入同比分别下降 23.1%、11.0%、7.9%、1.1%，降幅分别较 2024 年收窄 0.2 个、17.9 个、19.1 个、18.4 个百分点；各省聚焦“存量挖潜”，通过大量发行土地储备新增专项债，回收收购闲置土地后进行重新规划和出让，提升土地资源价值。

其二，深圳、杭州、成都等核心一二线城市土地市场止跌回稳，主要源于土地供应结构优化，优质地块供应增加，土地市场成交率先回暖。2025 年，核心一二线城市支持“好房子”建设，增加低容积率的优质住宅用地供应，高溢价地块成交增多，提高了企业拿地意愿，增加了土地出让收入。一线城市中，北京 2025 年土地出让收入基本平稳、相对抗跌；上海在中心城区和产业园区板块推出多宗优质住宅用地，民营企业拿地竞拍活跃，住宅用地成交金额实现上涨；深圳成交住宅用地溢价较高，叠加产业用地供应大幅增加，全市土地出让收入同比高增 52%；但广州主动收缩住宅供地面积，土地出让收入同比下降 23.6%。二线城市中，成都、杭州、青岛等地通过增加核心城区住宅用地供应、放宽容积率限制，推动土地出让收入分别增长 3.8%、9.5%、16.1%。

分区域看，东部地区土地出让收入降幅收窄，江苏、浙江、山东等省土地出让收入



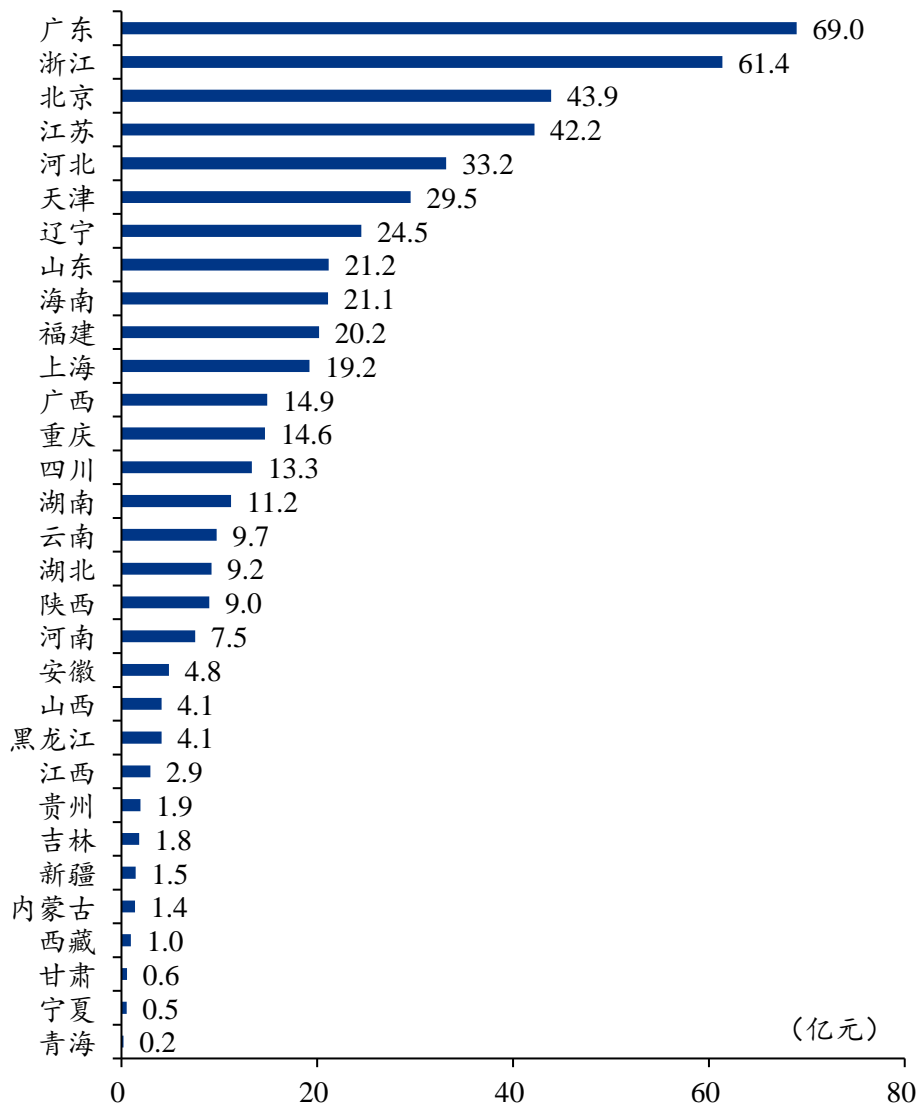
规模继续领跑全国。从收入增速看，2025 年，东部地区 10 省市土地出让收入同比下降 13.4%，降幅较 2024 年收窄 4.6 个百分点。从收入规模看，已公布数据的 27 个省份中，2025 年土地出让收入排名前十的省份依次为：江苏（5589 亿元）、浙江（4346 亿元）、山东（3258 亿元）、四川（3147 亿元）、上海（2804 亿元）、广东（2416 亿元）、湖北（2313 亿元）、北京（1909 亿元）、福建（1515 亿元）、河北（1491 亿元）。从排名变化看，全国前九排名均维持不变，河北排名上升并跻身全国前十。

中部地区土地出让收入继续承压，主要受房地产市场调整的影响。2025 年，除了湖北小幅下降以外，河南、湖南、安徽、江西的土地出让收入降幅较大，同比降幅均在 20% 左右。但郑州、长沙、合肥等地市通过大规模实施土地收储计划，加大国有土地资源盘活力度，稳定土地出让收入。

西部地区部分省份土地出让收入企稳回升，云南、甘肃、宁夏土地出让收入增速领跑全国，主要源自省会城市大力盘活存量土地，从存量资源中挖掘增量。2025 年，云南、甘肃、宁夏、新疆土地出让收入增速领跑全国，分别同比增长 16.0%、8.7%、3.1%、2.6%。2025 年，昆明市加快批而未供和闲置土地盘活利用，增加基础设施和公共服务用地供应，全市土地出让收入增长 61.6%，其中划拨土地收入同比高增 78.8%，占到全市土地出让收入近一半。兰州市用好土储专项债资金，盘活闲置土地资源，推动土地市场持续回暖，全市土地出让收入同比增长 19.5%，带动甘肃土地出让收入增速由负转正。银川市推进闲置土地专项整治，对冲了土地出让成交下行压力，带动宁夏土地出让收入连续两年实现正增长。乌鲁木齐市 2025 年出台“好房子”土地供应、新型工业用地等支持政策，稳定土地市场，土地出让收入同比增长 67.8%，增速居各省会城市之首。西部地区仍有 4 个省份土地出让收入同比跌幅超 30%，广西、青海等省份土地出让收入仍持续萎缩，土地市场下行压力尚未缓解。2025 年，贵州、陕西土地出让收入同比下降 42.4%、41.7%，降幅较 2024 年扩大，主要是库存高企的地区收紧土地供应，土地市场出现“高位补跌”，西安市、贵阳市土地出让收入分别下跌 46.4%、29.8%。青海省土地出让收入连续第六年下降，2025 年同比下降 33.3%。广西土地出让收入连续第五年下降，2025 年同比下降 32.3%。



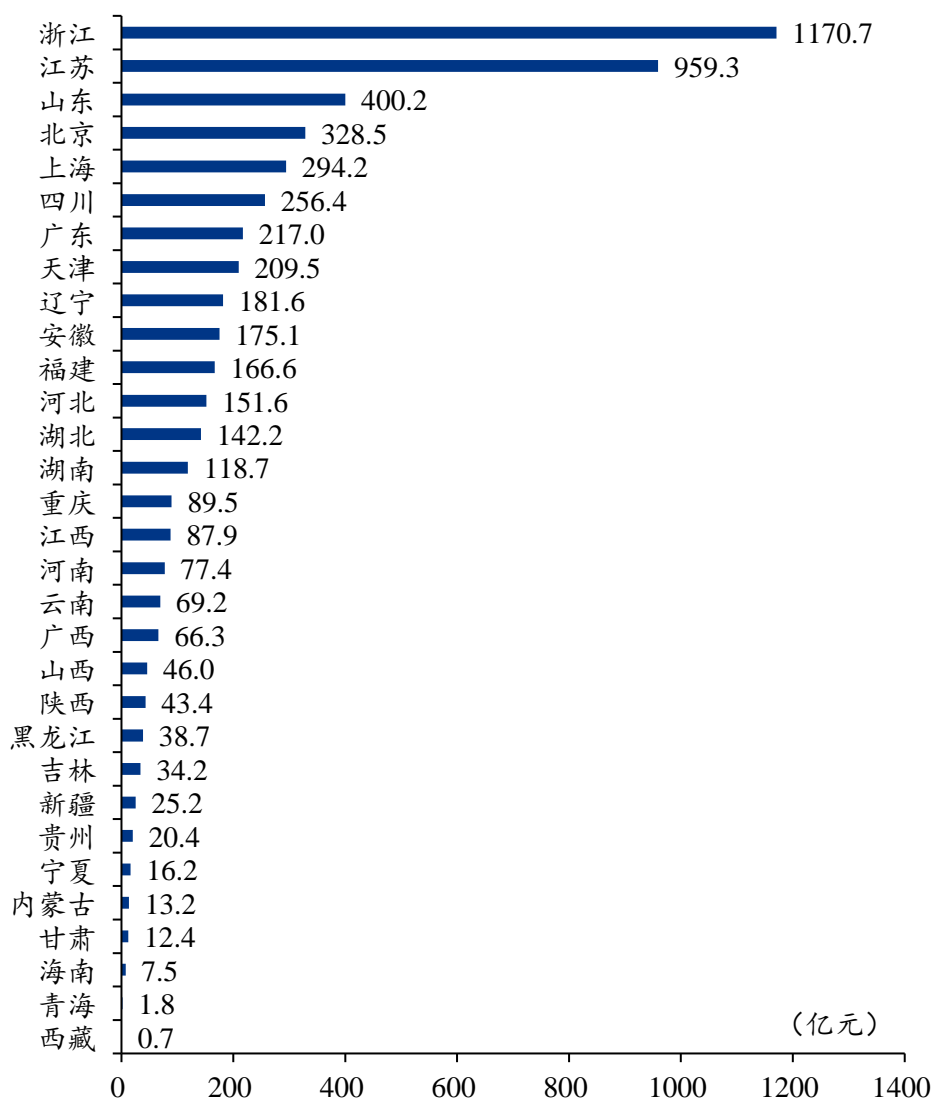
图表1：1998年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



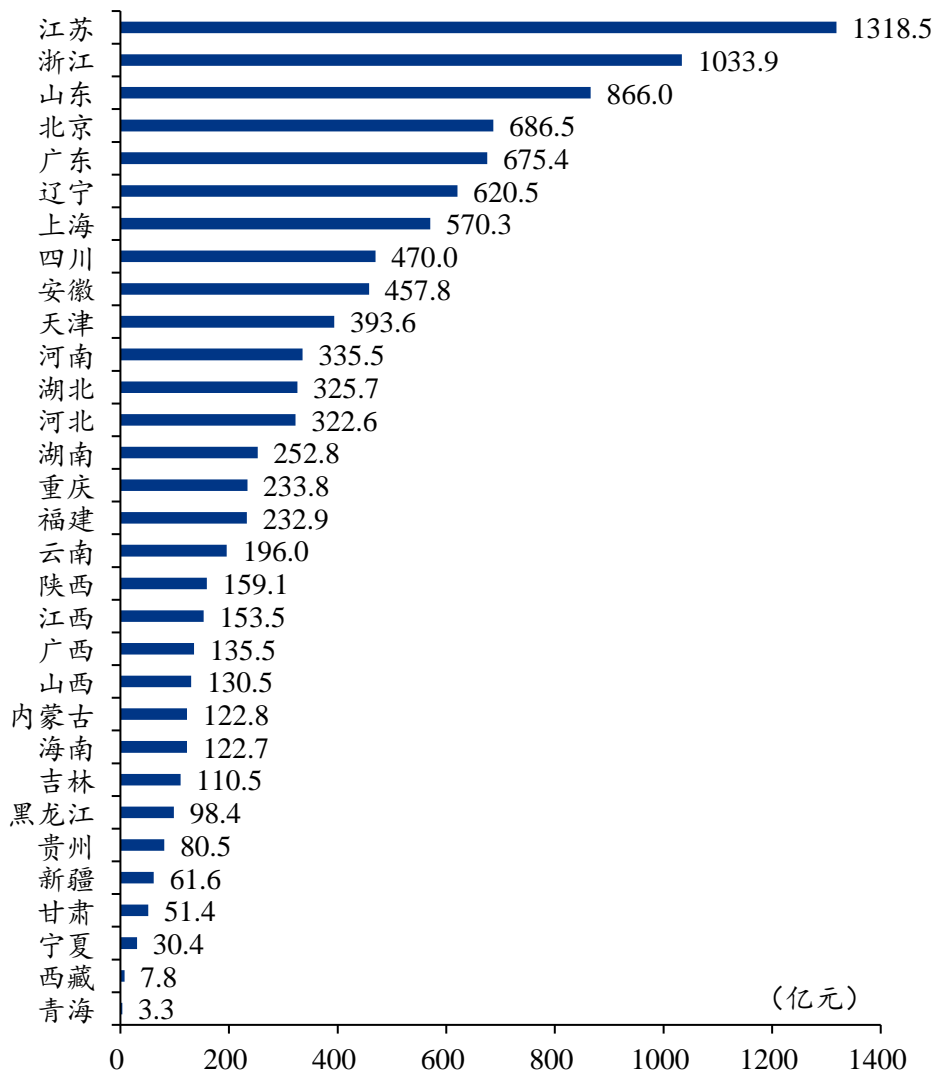
图表2：2003年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



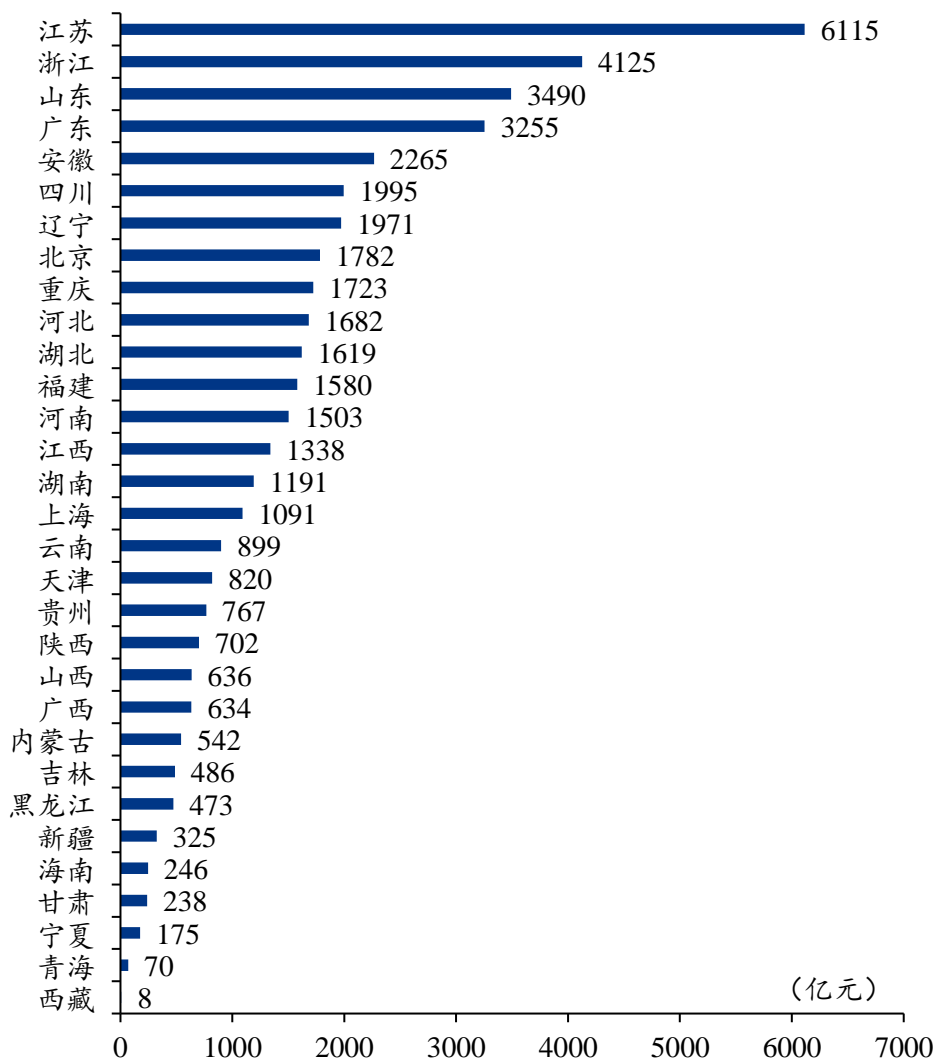
图表3：2008年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



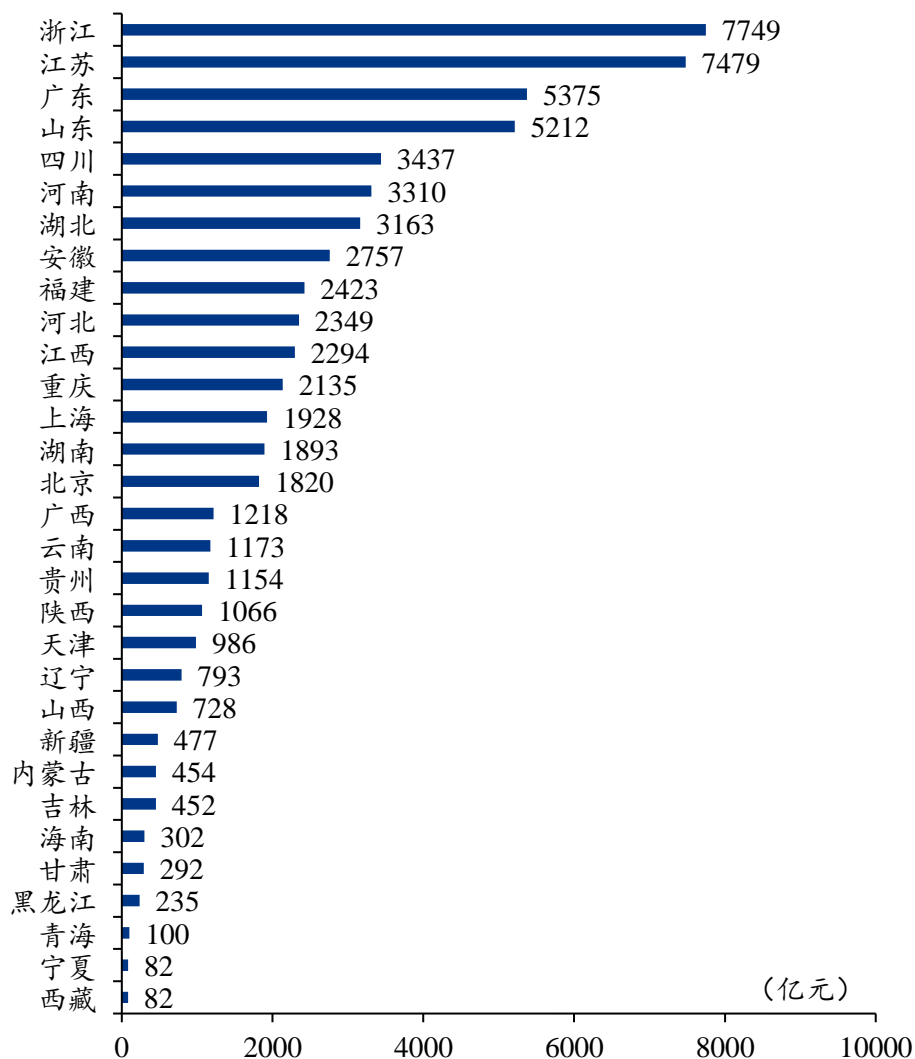
图表4：2013年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：《中国国土资源年鉴》、粤开证券研究院



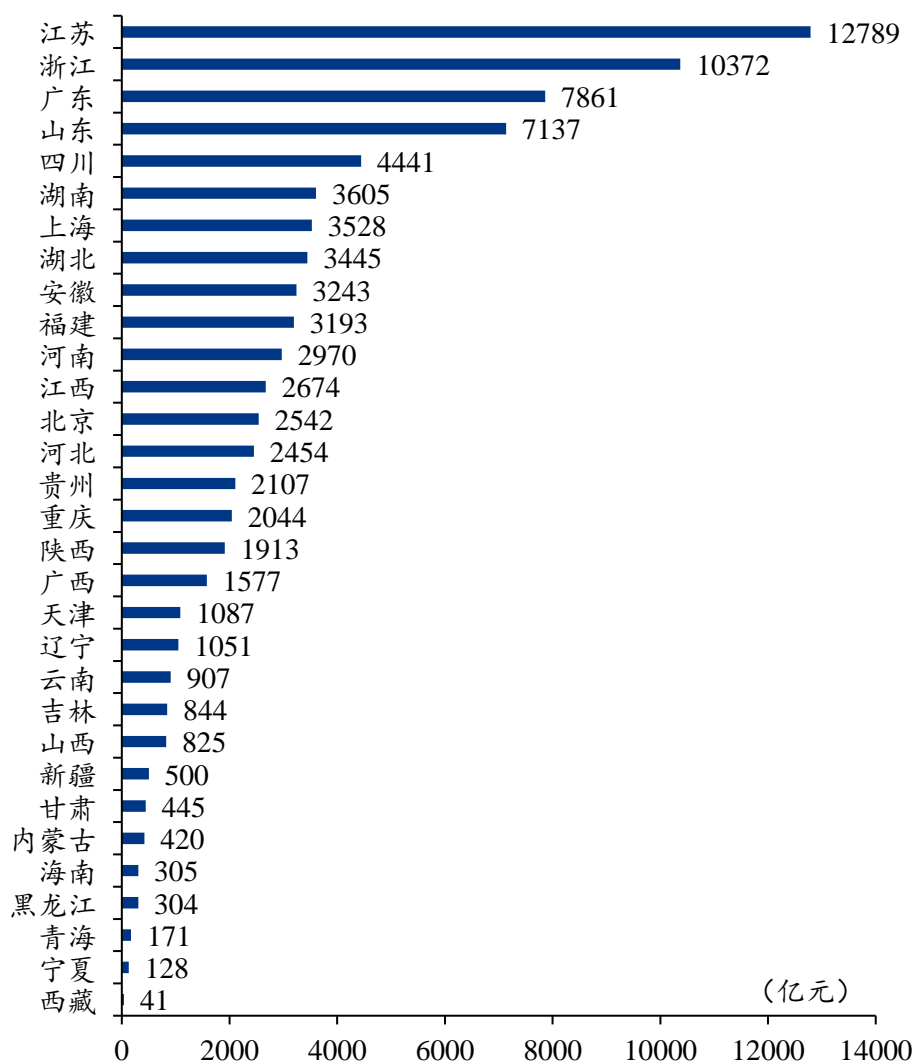
图表5：2018年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



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



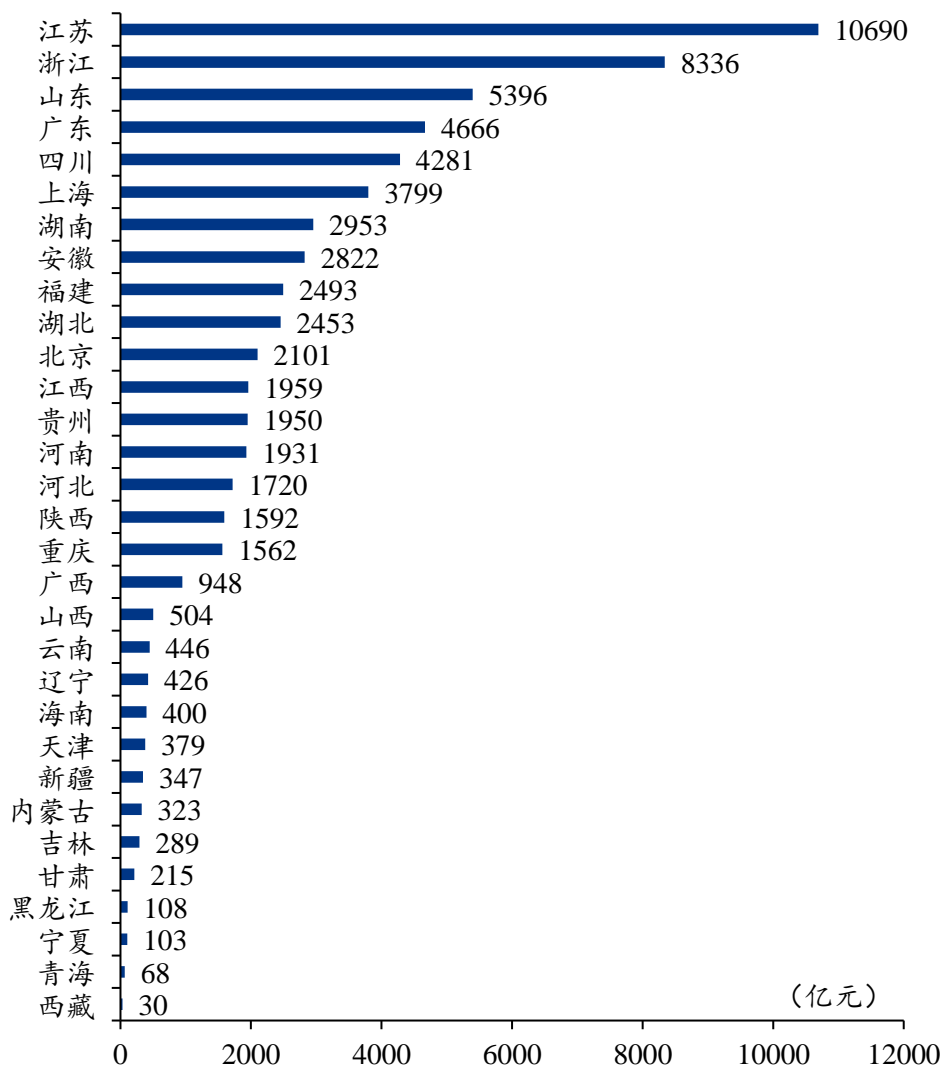
图表6：2021年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



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



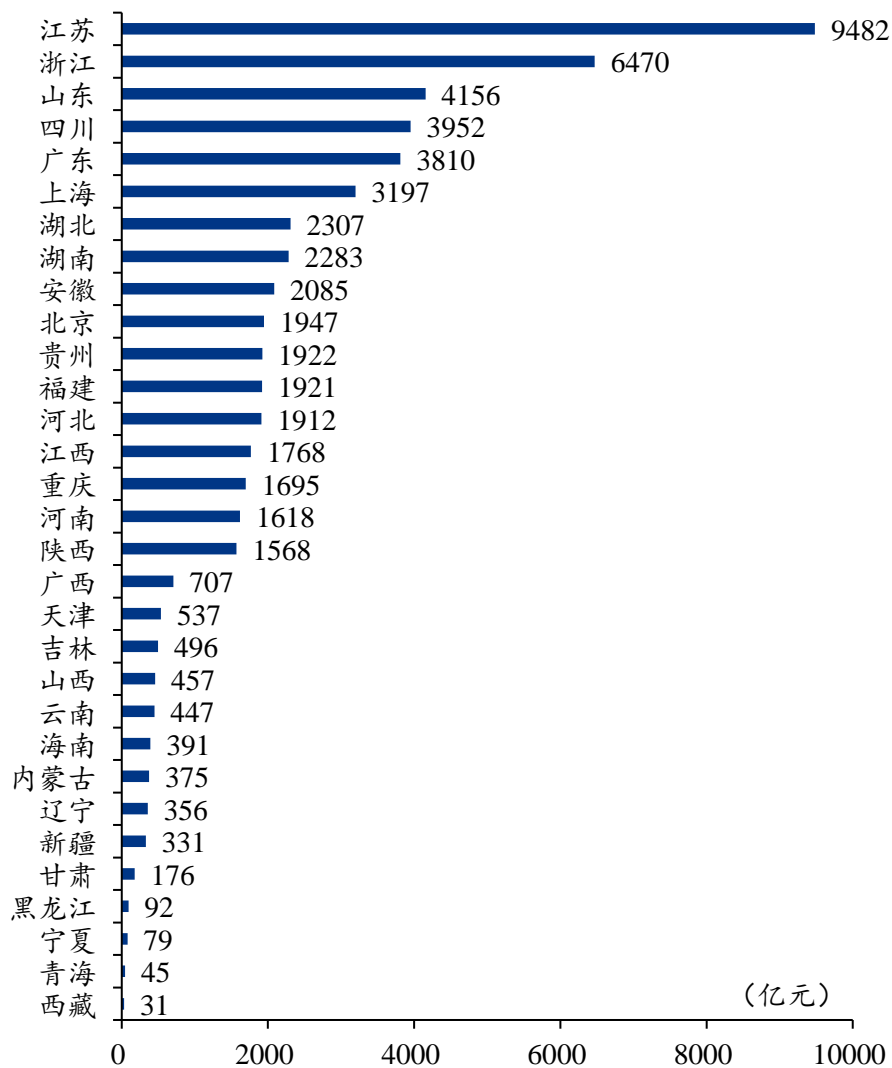
图表7：2022年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



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



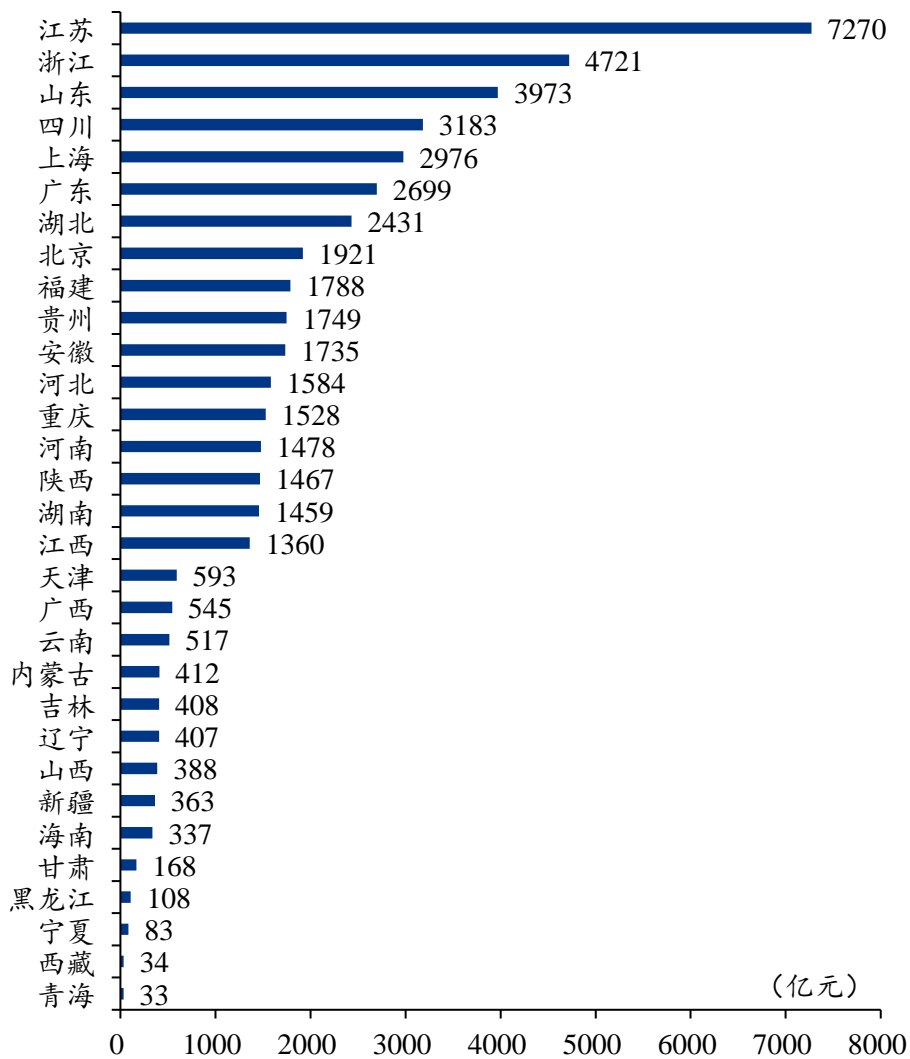
图表8：2023年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



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



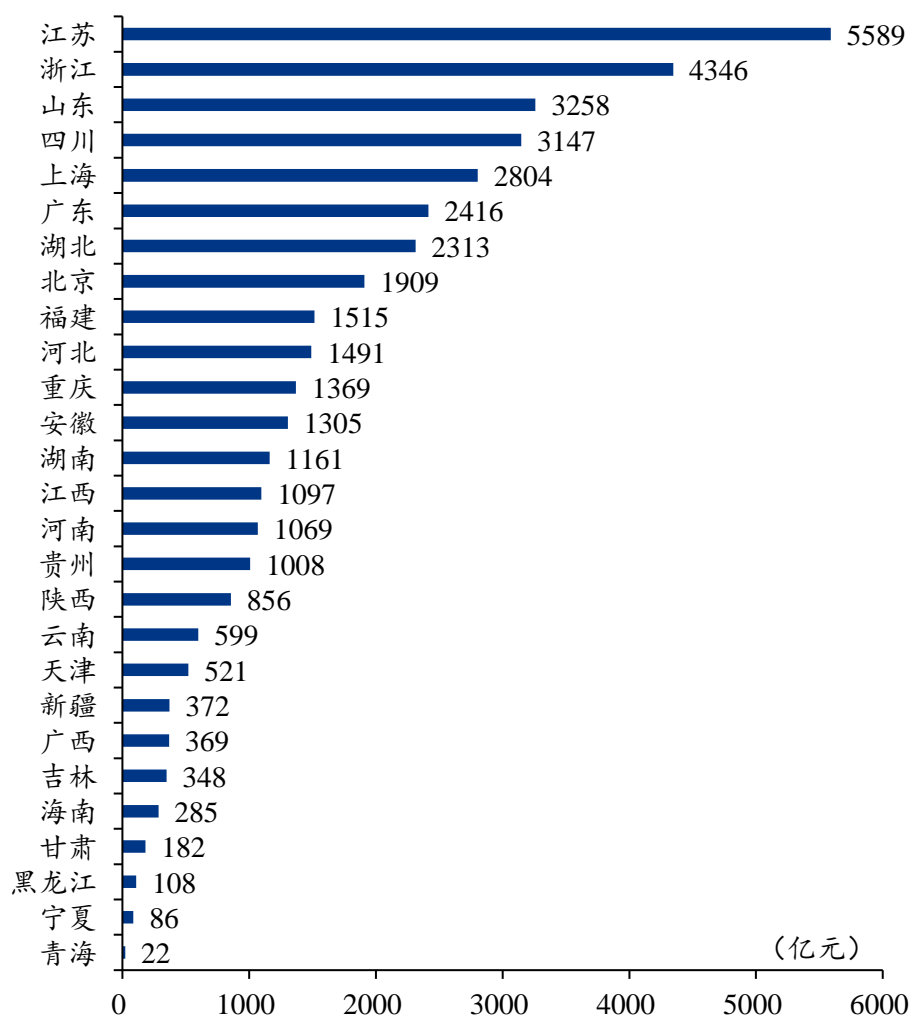
图表9：2024年各省（直辖市、自治区）土地出让收入情况



资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院



图表10：2025年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入情况

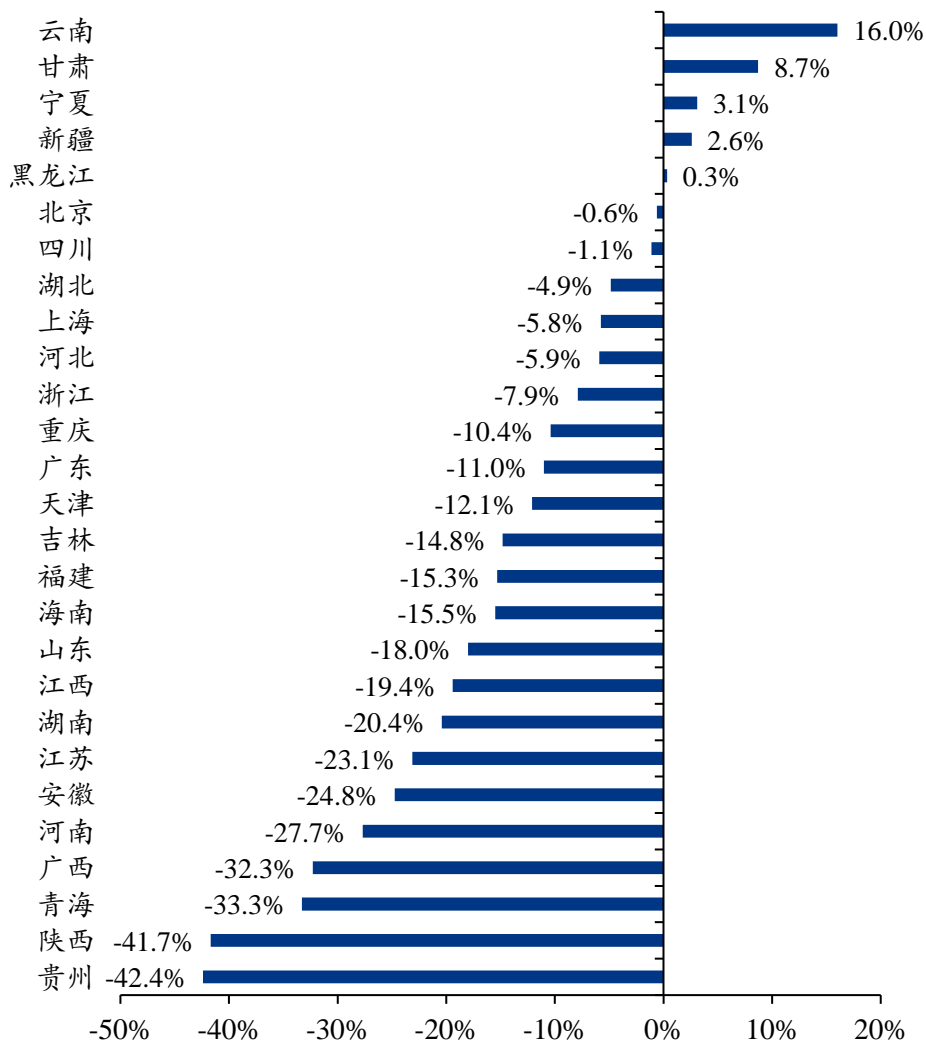


资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院

注：截至3月末，山西、内蒙古、辽宁、西藏2025年度土地出让收入数据暂未公布。



图表11：2025年部分省（直辖市、自治区）土地出让收入同比增速

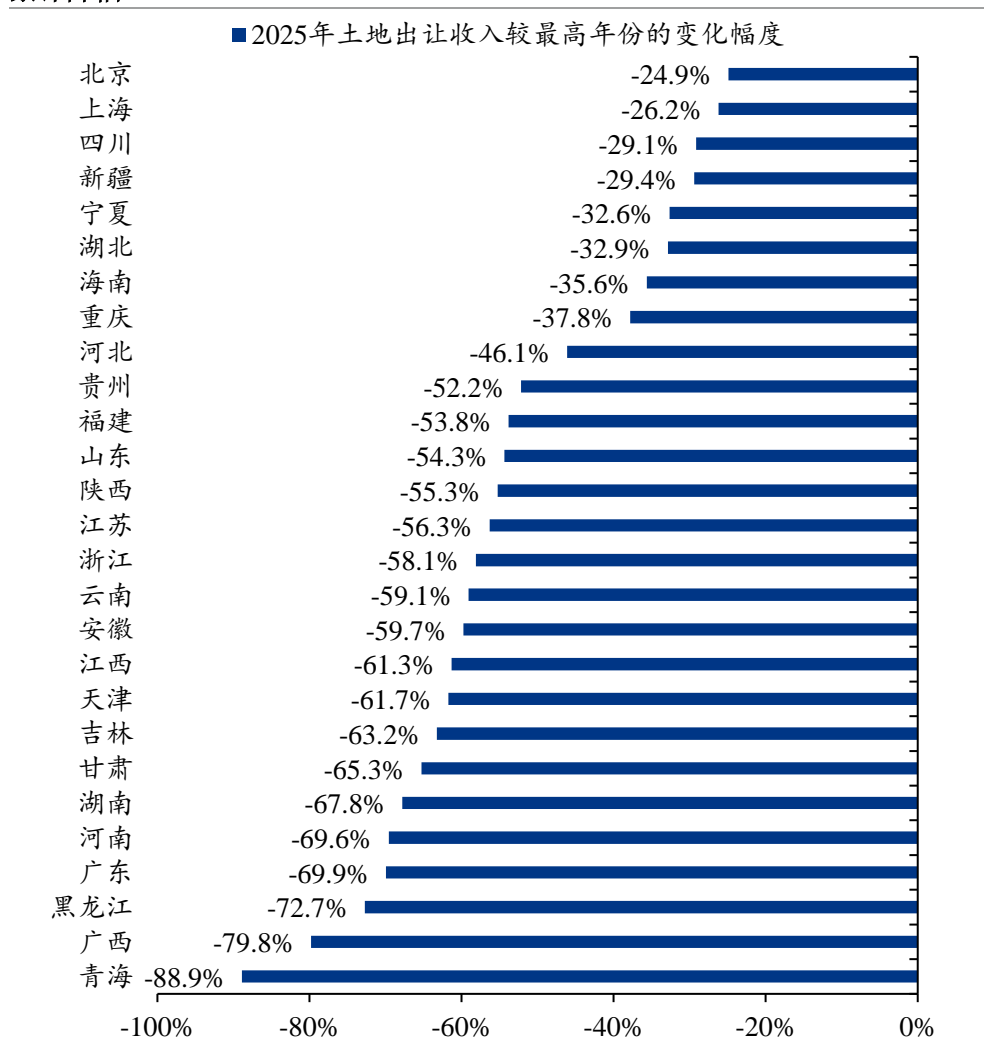


资料来源：各省（直辖市、自治区）财政厅（局）、粤开证券研究院

注：截至3月末，山西、内蒙古、辽宁、西藏2025年度土地出让收入数据暂未公布。



图表12：2025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月末，山西、内蒙古、辽宁、西藏2025年度土地出让收入数据暂未公布。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10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，现任副总裁，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。

投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

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