

中国地方“土地财政”模式转型研究报告 (截至2021年)

当前模式的困境：历史渊源与不可持续性

中国的“土地财政”模式，是指地方政府在财权与事权严重不匹配的制度背景下，通过垄断城市土地一级市场，以出让国有土地使用权为核心环节，获取高额土地出让收入，并以此支撑地方公共支出和基础设施投资的一种特殊财政形态¹²。这一模式并非简单的财政收入方式，而是深刻嵌入在中国经济结构、城市化进程和政府治理逻辑中的综合性机制。其核心在于，地方政府将一次性收取的数十年甚至更长年限的土地出让金，作为主要的预算外或非预算内资金来源，来弥补因1994年分税制改革而产生的财政缺口^{13 16}。

该模式的历史渊源可追溯至1978年后的市场化改革。随着国家推动土地使用权商品化，1988年宪法修正案正式允许土地使用权依法转让，为土地进入市场奠定了法律基础¹¹。然而，真正塑造并固化了当前模式的关键制度性变革是始于1994年的分税制改革。此次改革大幅提升了中央财政收入在全国的占比，从1993年的22%跃升至1994年的56%，而地方政府的财政收入占比则相应下降，形成了中央财力集中、地方财权与承担的繁重社会事务支出责任不相匹配的局面^{15 19}。据统计，改革后地方政府承担了全国超过70%-77%的公共支出，但财政收入占比仅剩40%-47%^{14 18}。为了缓解巨大的财政压力，中央政府将土地出让收益等预算外收入全部留给地方政府，这实质上为地方政府利用土地资源发展财政提供了强大的激励^{13 20}。与此同时，1998年的住房制度改革推动了住房私有化，居民开始大规模购买商品房，彻底激活了城市土地的商业价值¹⁰。2001年，国务院要求所有经营性土地必须通过“招拍挂”公开竞价的方式出让，此举虽然在一定程度上提高了透明度，但也强化了地方政府作为土地供应方的垄断地位，使其能够最大化土地增值收益，从而系统性地巩固了土地财政模式^{4 12}。

尽管土地财政在过去二十多年中是中国快速城市化和经济增长的重要引擎，但其内在的结构性矛盾和外部环境的变化已使其面临深刻的不可持续性危机。首先，对单一收入来源的高度依赖导致了严重的宏观经济波动。研究显示，房地产市场的繁荣与否直接决定了地方政府债务的扩张速度，形成了“土地财政-高房价-补贴工业”的恶性循环，即通过高地价抬高房价以维持政府收入和土地价值预期，同时通过压低工业用地价格吸引投资，最终将风险和成本转嫁给了整个经济体^{6 20}。这种模式使中国经济对房地产市场的景气度产生了高度敏感性，一旦房地产市场出现下行压力，如2022年住房销量同比下降30.4%，地方政府财政便立即陷入困境³。

其次，地方政府融资平台（LGFVs）的巨额债务成为悬顶之剑。地方政府通过设立LGFVs进行融资，这些平台公司持有的债务规模一度高达GDP的50%，远超官方统计的地方政府债务水平³⁰。到2022年底，地方政府融资平台的债务总额至少达到8万亿美元³¹。这些债务大多以土地未来价值作为抵押，当土地出让收入因市场疲软而锐减时，LGFVs的偿债能力

受到致命打击。数据显示，2023年，约一半的LGFVs利息支出已超过其经营收入，更有21个省份出现了利息支出超过运营收入的极端情况，这表明土地财政的崩塌正迅速传导为地方政府的系统性债务风险³⁰。

最后，长期来看，土地财政所依赖的人口红利和城市化加速增长的时代已经结束。随着中国进入存量时代，可供开发的土地日益紧张，土地供应对整体经济的边际贡献正在递减⁸。研究指出，房地产部门规模每下降20%，可能导致未来几年累计产出下降5%-10%⁸。这意味着，继续依赖土地出让已无法支撑以往的增长模式，转型已成为维系地方财政健康和防范系统性金融风险的必然选择。

关键数据点	数值	来源
土地财政定义	地方政府高度依赖城市土地相关融资，通过出让土地使用权获取差价利润。	2
历史渊源	源于1994年分税制改革后地方财政收支失衡，并由1998年住房改革和2001年“招拍挂”制度固化。	4 12 15
2021年土地出让总收入	8.7051万亿元人民币。	1
2021年土地出让收入占地方一般公共预算收入比例	78.37%。	1
2021年土地出让收入占全国一般公共预算收入比例	信息未提供。	
1998-2008年土地出让收入年均增长率	信息未提供。	
2001年土地出让金（首次数据记录）	514亿元人民币，占地方预算收入的9%以上。	13
2010年土地出让收入	2.7万亿元人民币，占当年地方税收及其他预算收入的32.5%。	22
2011年土地出让收入	3.15万亿元人民币，占地方预算收入的60%以上。	13
2018年土地相关总利润	约4万亿元人民币，占当年地方一般公共预算收入的40%以上。	2

分析可见，土地财政的不可持续性根植于其制度设计。它是一种建立在对未来土地价值无限乐观预期之上的增长模式，本质上是一种“房地产金融”¹²。当经济增长放缓、房地产市场饱和、人口流动变化时，这种模式赖以存在的基础便会动摇。2021年高达8.7万亿元的土地出让收入背后，是地方政府对未来的巨大透支。一旦这种透支无法被新的增长动力所覆盖，财政体系便可能面临崩溃的风险，正如2023年土地出让收入较2021年下降35%所预示的那样³⁰。因此，理解其困境不仅是评估现状，更是预测未来中国宏观经济走向的关键。

负面后果剖析：高房价、阶层固化与经济泡沫

中国独特的“土地财政”模式在带来短期经济增长的同时，也衍生了一系列深远且复杂的负面后果，其中最突出的是推高了住房价格、加剧了社会阶层固化，并对实体经济造成了显著的“挤出效应”，催生了潜在的经济泡沫和金融风险。

首先，土地财政是推高全国尤其是大中城市房价的核心驱动力。地方政府作为土地供应的唯一垄断者，天然有动机控制住宅用地的有效供给，以维持高地价，从而最大化土地出让收入²⁰。实证研究表明，土地财政与房价之间存在显著的正向因果关系⁴。一项基于2000-2017年中国35个大中城市的面板数据分析发现，土地出让收入每增长1%，房价就会上涨0.18%⁴。此外，地方政府在基础设施上的大量投入，如修建地铁、公园和商业中心，也会显著推高周边地区的土地价值，进而反映在新建商品房的价格上，形成“基础设施投资-房价上涨”的反馈循环⁴。这种模式导致了惊人的房价涨幅。例如，北京2003年至2010年间实际地价上涨超过了750%²⁸；2001年至2021年，全国商品房均价从每平方米2117元上涨至10396元，增幅超过5倍⁴。高昂的房价不仅使“居者有其屋”的民生问题日益严峻，还拉大了财富差距，形成了巨大的代际不公，因为房产升值带来的巨大收益主要流向了早期购房者和拥有土地资源的政府及其关联方¹³。

其次，该模式加剧了社会阶层的固化。高昂的房价使得购房不再是单纯的个人消费行为，而成为一种资本积累和社会地位的象征。对于普通工薪阶层而言，购房需要倾其几代人的积蓄，甚至背负沉重的终身贷款，这极大地压缩了其在教育、医疗、娱乐等方面的其他消费和发展空间。相比之下，富裕阶层凭借雄厚的资本可以轻松购入多套房产，通过资产增值实现财富的滚雪球式增长。这种现象强化了“拼爹”和“拼首付”的观念，阻碍了基于个人能力和奋斗的社会流动性。同时，土地财政的运行高度依赖于特定的政治经济激励，官员晋升与GDP及土地出让挂钩，使得地方政府倾向于采取有利于开发商的政策，进一步巩固了既得利益格局¹³。保障性住房供应不足也是此模式下的一个严重问题。由于土地财政的巨大诱惑，地方政府缺乏动力去大规模建设保障房，因为保障房不能带来可观的土地出让金⁵。这使得低收入群体在高房价面前更加无助，社会矛盾也因此被激化。据估计，2013年中国城镇住房空置率已达19.5%²⁶，这反映了房地产市场供需结构的严重扭曲和资源配置效率的低下。

最后，土地财政对实体经济构成了显著的“挤出效应”。地方政府为了追求土地出让收入的最大化，往往对工业用地设定极低的价格甚至零地价，以吸引投资和企业入驻²⁰。这种做法虽然在短期内刺激了工业产值，但从长远看，它扭曲了要素市场的价格信号，降低了资本配置效率。更重要的是，地方政府将过多的精力和资源投入到房地产和相关的建筑业中。2019年，中国房地产及相关产业占GDP的比重接近25%，若包含基础设施建设则高达31%，远超美国的18%⁸。这种过度依赖导致了产业结构的失衡，大量社会资本和人力资源被锁定在房地产领域，无法流向更具创新潜力和生产性的实体经济部门，如制造业、科技研发和服务行业。这种“脱实向虚”的趋势，不仅削弱了经济的长期增长动力，也埋下了产业空心化的隐患¹。恒大、碧桂园等房企的债务违约，正是这种模式不可持续性的具体体现³。综上所述，土地财政的负面后果相互交织，共同构成了对中国经济社会可持续发展的严峻挑战。

新型增量模式构想：聚焦改善型住房征收利润税

面对土地财政模式的深刻困境，学术界和政策制定者普遍认为，必须构建一套新的、可持续的替代方案。本报告提出的新型增量模式，旨在从根本上改变土地财政的激励结构，将税收杠杆从普惠性的普通住房转向少数特定类型的高端住房，并引入利润税机制，从而在减少对土地出让收入依赖的同时，精准调节市场行为。这一新模式的核心思想是，既然一次性土地出让金的源头难以逆转，那么就on应该转向在房地产开发和交易的全生命周期中捕捉增值收益，特别是针对那些具有更高投机属性和财富分配效应的环节。

该新型增量模式的具体内容包括两个关键转变。第一，对新增普通商品房征收利润税。传统模式下，开发商缴纳土地出让金后，在后续的开发、销售过程中几乎不受税收约束。新型模式则要求，开发商在出售新建商品房时，必须对其销售收入扣除合理成本后的利润部分缴纳一道重税。这道利润税的税率可以根据不同区域的市场热度和政府调控目标进行动态调整。其主要目的有二：一是抑制开发商单纯追求规模扩张和高地价博弈的行为，迫使其将更多注意力放在提升产品品质和管理效率上；二是为政府开辟一个稳定且与市场表现挂钩的经常性税收来源，逐步替代日渐枯竭的土地出让金。研究曾指出，加强土地财政监管反而促进了企业的投资和研发投入，这表明清晰、可预期的税收规则能引导企业行为向更高质量的方向发展⁷。

第二，也是最关键的一步，是对土地出让金的征收对象进行战略性收缩，将其重点转移到“改善型住房”上。根据定义，改善型住房通常指容积率低于1.0或建筑面积超过144平方米的大型房产⁶。这类住房的需求弹性较低，且购买者多为高净值人群，对价格的敏感度相对不高。将土地出让金的征收对象从广大的普通商品房市场中剥离出来，专门针对这部分房产，具有多重战略意义。首先，它能有效降低广大刚需和首改家庭的购房门槛和成本，有助于稳定房地产市场的基本盘，促进居住需求的满足。其次，通过对改善型住房征收土地出让金，可以在不损害庞大普通住房市场活力的前提下，依然为地方政府保留一部分重要的土地相关收入。这种做法巧妙地切断了地方政府与推高普通住房价格之间的直接利益捆绑，使其不再有动力去制造全民性的房价上涨预期。

这种策略的根本优势在于其精准性和针对性。它避免了对整个房地产行业的“一刀切”式征税，而是选择性地作用于市场的“痛点”和“热点”。通过征收利润税，可以平抑开发环节的暴利冲动；通过针对改善型住房征收土地出让金，则可以调节高端市场的供需关系。这一系列措施共同指向一个目标：逐步削弱地方政府对土地出让金的依赖，将其财政重心从“卖地”转向“征税”和“征利”。这不仅能有效遏制房地产泡沫的进一步膨胀，还能为地方政府探索新的、更可持续的财政收入来源创造条件。当然，这一模式的成功实施，离不开完善的房地产估值体系、高效的税收征管能力以及强有力的法律保障，这些都是未来改革必须攻克的难关。

新型存量模式构想：引入房产税与租赁税收优惠

如果说新型增量模式致力于重塑未来的房地产开发和交易规则，那么新型存量模式则旨在建立一个长效的、常态化的税收调节机制，通过开征房产税和完善现有税制，对全社会的存量房产进行精细化管理。这一模式的核心在于，将过去缺失的持有环节税收补足，并辅以鼓励租赁的政策工具，从而在盘活闲置资产、调节财富分配和稳定市场预期方面发挥关键作用。

新方案建议，在全国范围内对存量住房引入房产税，但其征收范围和税率将体现出鲜明的选择性。具体而言，房产税将主要针对第二套及以上普通商品房，以及前述定义的改善型住房。对于第二套普通商品房，征收房产税旨在增加多套房持有者的持有成本，抑制纯粹的投资和投机行为，引导闲置房产进入租赁市场，从而增加市场供给，平抑租金水平。而对于改善型住房，征收房产税则是为了调节超高净值人群的财富积累，促进社会公平。这种差异化的设计，确保了税收负担不会过度集中在普通自住家庭身上，体现了税收的公平原则。

上海和重庆的房产税试点经验为此提供了宝贵的实践参考，尽管两地的效果不尽相同。上海试点主要针对新购的第二套及以上住房，税率较低（0.4%-0.6%），并设有较高的免税面积（人均60平方米），其效果并未显著抑制房价，但确实促进了集约型增长^{21 23}。重庆试点则覆盖存量高档住房，税率稍高（0.5%-1.2%），同样设有免税面积，其结果是房价上涨，但刺激了经济增长^{21 23}。新方案吸取了这些教训，主张扩大征税范围，优化税率设计，并强调要根据各地实际情况进行差异化安排。

除了征收房产税，新方案还提出了一项极具前瞻性的配套措施：为租赁性房产提供税收减免。这一举措旨在从根本上扭转当前房地产市场的结构性失衡。长期以来，由于持有环节税收缺位，投资和投机性购房的回报远高于租金回报，导致大量房产被闲置或用于短期炒作而非长期租赁。通过给予房东（特别是规模化租赁企业）一定的税收优惠，可以大大降低其持有成本，提高其出租的积极性和盈利能力。这将极大丰富租赁房源供给，尤其是高品质、规范化的租赁住房，从而为无房家庭和新市民提供更多选择，降低他们的居住成本。长远来看，一个发达的租赁市场能够有效分流购房需求，对稳定房价起到釜底抽薪的作用。

关于房产税收入的使用，新方案建议建立一个透明、高效的资金管理体系。研究指出，将房产税收入用于社会保障和再分配，可以显著提高社会福利²⁹。因此，新方案提议，房产税收入应主要用于两个方向：一是支持保障性住房建设和公共租赁住房的维护与运营，这与上海和重庆的试点初衷一致²³；二是建立一个统一的转移支付体系，将部分税收收入划拨给财政困难的城市，特别是那些住房存量巨大但经济活力相对较弱的城市，用以平衡地区间公共服务水平。这种设计将税收的征收与公共服务的提供直接挂钩，增强了税收的正当性和民众的接受度。

总而言之，新型存量模式是一个立体的、多层次的调控体系。它通过选择性的房产税，实现了对市场的精准滴灌，既能抑制泡沫，又能调节分配。同时，通过税收优惠鼓励租赁，旨在重构房地产市场的供需关系，培育一个健康、稳定的租赁生态。这两者相结合，有望逐步取代土地出让金在地方财政中的核心地位，为地方治理现代化开辟一条全新的道路。

新增房产税收入的使用路径：城市差异化与社会福利工具

如何管理和使用新增的房产税收入，是决定新财税体制改革成败的关键一环。简单地将这笔收入纳入地方财政“大盘子”而不加以明确规划，很可能导致其被挪用于填补旧有的财政窟窿或被浪费，从而丧失其应有的政策功能。本报告提出的方案，主张对新增房产税收入采取高度差异化的使用路径，根据不同城市的特征和发展阶段，量身定制不同的政策方向。同时，创造性地引入“先租后售”住房和“住房券”等社会福利工具，将房产税收入转化为实实在在的民生福祉，从而构建一个财政可持续、社会公平、经济效率三者兼顾的新治理体系。

该方案的核心思路是，将新增房产税收入的使用分为两大类，分别对应两类具有不同挑战的城市：住房存量大的城市和流动人口多的城市。这种分类旨在解决不同类型城市的特定难题，实现财政资源的最优配置。

对于住房存量大的城市，其面临的首要问题是大量的存量房产导致的空置率高企、资源浪费和社区活力下降。新方案建议，将这部分城市的房产税收入优先用于启动“先租后售”（Rent-to-Own）计划。该计划的具体运作模式如下：政府设立专项基金，收购市场上符合条件的闲置或空置房产。然后，将这些房产以低于市场价格的租金出租给符合条件的家庭。经过一个约定的租赁期（例如3-5年），承租人有权按照当初约定的优惠价格购买这套房。这一模式具有多重好处。首先，它通过政府的介入，有效地盘活了沉睡的房地产资源，减少了空置率。其次，它为中低收入家庭提供了一条清晰、可预期的“租房-置业”阶梯，帮助他们实现拥有自有住房的梦想，而不是永远停留在租房状态。这对于增强社会凝聚力、促进代际流动具有重要意义。最后，它通过税收返还的形式，让纳税人的钱直接服务于自身福利的提升，极大地增强了房产税的民意基础。

对于流动人口多的城市，其核心挑战在于如何为快速增长的外来务工人员和年轻人才提供可负担的居住解决方案，以留住人才、保持城市活力。新方案建议，将这部分城市的房产税收入用于推行“住房券”（Housing Vouchers）制度。该制度的设计思路是：政府不再直接兴建公租房，而是向符合条件的低收入家庭或新就业大学生发放一定额度的电子住房券。持券人可以用这张“虚拟货币”在市场上自由选择合适的租赁房源，房东在完成签约后即可凭此券向政府申请租金补贴。这种模式的优势在于极大的灵活性和市场导向。它尊重了租户的自主选择权，让他们可以根据自己的工作地点、家庭结构等因素找到最适合的住所。同时，它也能激励房东提供质优价廉的房源，因为他们可以直接从政府获得补贴，从而提高了整个租赁市场的效率和质量。这比传统的公租房配给模式更能适应多样化的需求，也避免了政府直接作为房东所带来的管理难题。

无论是“先租后售”还是“住房券”，其背后的共同逻辑都是将新增的房产税收入从一个抽象的财政概念，转变为看得见、摸得着的民生福利。这种操作方式不仅解决了具体的住房问题，更重要的是，它建立了一个良性循环：房产税的征收带来了收入 -> 收入被用于解决住房问题 -> 住房问题的缓解提升了民众的生活质量和对政府的信任 -> 更高的社会满意度为房产税的长期征收创造了有利的政治环境。这是一种将财政改革与社会治理创新紧密结合的智慧，旨在从根本上重塑地方政府与民众之间的关系，从过去的“土地换GDP”模式，转向“税收换服务”的新模式。

四种房地产税收制度比较分析

为了更清晰地展示中国房地产税制改革的不同路径及其潜在影响，本报告依据用户提供的框架，创建了一个涵盖四种不同税收制度的比较表。该表格详细梳理了每种制度的优点、缺点和主要受益者，以便为决策者提供一个多维度的分析视角。需要特别指出的是，所提供的上下文资料中没有提及“对土地和建筑物实行差别税率”的制度，因此在该列中注明了“信息未提供”。

税收制度	优点	缺点	主要受益者
对土地征税 (Land-only Taxation)	1. 抑制囤地：直接增加土地持有成本，能有效抑制	1. 忽视建筑物价值：无法捕捉建筑物的增值，税收基数单一。	开发商、寻求租赁住房的普通民众、

税收制度	优点	缺点	主要受益者
	开发商囤地惜售行为，增加市场供给。 2. 促进资源利用：鼓励土地所有者尽快开发或将其投入租赁市场，提高土地利用效率。	2. 评估复杂性：需要精确评估土地价值，尤其是在建成区，难度较大。 3. 对农业和工业影响：可能对农业生产、工业生产和基础设施用地造成负面影响。	地方政府（增加供给、稳定房价）。
对建筑物征税 (Building-only Taxation)	1. 鼓励土地开发：不增加土地持有成本，对开发商开发行为无负面影响。 2. 税收稳定：建筑物价值相对容易评估，税收收入较为稳定。 3. 覆盖广泛：能对各类已建成的房屋进行征税。	1. 无法抑制囤地：对开发商囤积土地的行为无效。 2. 加重居住负担：对所有拥有房产的个人和家庭征税，可能增加居住成本，尤其对多套房持有者惩罚不足。	所有房产持有者（无论是否自住）、地方政府（税收来源稳定）。
对土地和建筑物统一征税 (Unified Tax on Land and Buildings)	1. 全面覆盖：能同时捕捉土地和建筑物的增值收益，税收基数完整。 2. 综合调控：对开发和持有两端均有约束，能更有效地抑制投机行为。 3. 简化管理：相较于两套独立的税制，统一征收管理更为简便。	1. 评估难度大：需将楼面价分解为土地和建筑价值，技术难度高。 2. 对不同用途区分难：在城乡结合部或混合用途地块，划分土地与建筑价值尤为困难。	房地产市场参与者（开发商、投资者、自住者）、地方政府（税收来源全面、管理简便）。
对土地和建筑物实行差别税率 (Differentiated Rates for Land and Buildings)	信息未提供	信息未提供	信息未提供

深入分析与洞察：

从上表可以看出，每种制度都有其独特的优势和局限性，不存在所谓的“完美”税制。当前中国正处于从“对土地征税”向“对土地和建筑物统一征税”过渡的阶段，但上海和重庆的试点主要是“对建筑物征税”的范畴，且范围极其有限^{21 24}。

- 对土地征税的优点在于其对市场行为的精准调控能力，特别是在抑制开发商囤地方面。然而，其缺点也同样明显，即忽略了建筑物的价值，且在实践中可能对某些特定类型的土地使用者（如工业企业）产生不公平的影响。这项制度的核心挑战在于如何科学地剥离土地价值与建筑物价值。
- 对建筑物征税的优点在于其普适性和易操作性，但它最大的缺陷是无法触及土地投机这一根源性问题。对于中国这样土地公有制、土地价值高度依赖于政府规划和政策的城市化国家而言，仅仅对建筑物征税，无异于隔靴搔痒。
- 对土地和建筑物统一征税理论上是最理想的模式，因为它能够全面捕捉房地产价值的变动。然而，其最大的障碍在于技术层面，即如何准确地进行价值分割。上海和重庆的试点之所以效果有限，很大程度上是因为其税基过窄，未能覆盖大部分存量房产²⁶。
- 对土地和建筑物实行差别税率的概念极具想象力，它意味着对土地和建筑物适用不同的税率，以反映它们在市场中的不同角色和政策意图。例如，可以对土地适用较高税率以抑制囤地，而对建筑物适用较低税率以减轻持有负担。虽然现有资料未提供相关信息，但这无疑代表了未来房产税设计的一个前沿方向，旨在实现更精细的政策调控。

综上所述，中国房地产税制的改革之路任重道远。它不仅仅是税务部门的事情，更是涉及土地管理、城市规划、金融监管、社会公平等多个领域的系统工程。任何单一的税收制度都难以解决所有问题，未来的改革很可能是多种制度元素的有机结合，并辅以“先租后售”、“住房券”等配套的社会政策工具，才能最终成功地完成从“土地财政”到“税收财政”的平稳转型。

参考文献

1. The impact of housing prices and land financing on economic ... <https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0302631>
2. Land finance in China: Analysis and review <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1043951X22001262>
3. Propping Up Prices? Assessing the Role of Local ... <https://scei.fsi.stanford.edu/china-briefs/propping-prices-assessing-role-local-governments-chinas-real-estate-market>
4. Land finance, infrastructure investment and housing prices ... <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC10597497/>
5. Land financialisation and housing prices: evidence from ... <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/apel.12419>

6. Land Finance, Real Estate Market, and Local Government ... <https://www.mdpi.com/2073-445X/12/8/1597>
7. Does the “Braking” of China's land finance facilitate ... <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0954349X25000062>
8. China's Real Estate Challenge <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2024/12/chinas-real-estate-challenge-kenneth-rogoft>
9. What gave rise to China's land finance? <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837718313863>
10. China's Land System: Past, Present, and Future https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/2078_1401_LP2008-ch04-China%27s-Land-System-Past-Present-and-Future_0.pdf
11. CHINA'S LAND FINANCE AS ACTIVE MODE OF ... <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.70024>
12. China's Land Finance by Lan Xiaohuan <https://www.pekingnology.com/p/chinas-land-finance-by-lan-xiaochuan>
13. Determinants of Land Finance in China <https://scholarworks.indianapolis.iu.edu/server/api/core/bitstreams/cf56124c-77e5-4f42-b03e-7e5a7a73d32a/content>
14. Land Financing-led Urbanization in China <https://archive.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/SocialDevelopment/hlpd-urbanization-industrialization-2017/uneca-china-land-financing.pdf>
15. Tax-Sharing Reform of China in 1994 https://en.wikipedia.org/wiki/Tax-Sharing_Reform_of_China_in_1994
16. the 1994 Tax Sharing Reform and Public Expenditure ... https://www.cuhk.edu.hk/gpa/wang_files/C%20Wong%202000.pdf
17. 56759 <https://documents.worldbank.org/curated/en/368361468024631657/pdf/567590WP0Dolla10Box353732B01PUBLIC1.pdf>
18. CHINA'S LOCAL PUBLIC FINANCE IN TRANSITION <https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/chinas-local-public-finance-in-transition-chp.pdf>
19. China's Fiscal and Tax Reforms: A Critical Move on the ... <https://rhg.com/research/chinas-fiscal-and-tax-reforms-a-critical-move-on-the-chessboard/>
20. Series: China's Real Estate Problem 4. Land Finance and ... https://english.ckgsb.edu.cn/knowledge/professor_analysis/series-chinas-real-estate-problem-4-land-finance-and-local-government-revenue-structures/
21. Property Taxes and Growth Patterns in China <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9296071/>
22. China's Property Tax Reform <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/chinas-property-tax-reform/>

23. Research on the Policy Effect of Property Tax Reform: Take ... <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1155/2022/1940023>
24. Transition to the property tax in China: A dynamic general ... <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119019300919>
25. Property taxes and home prices: A tale of two cities https://www.researchgate.net/publication/261371978_Property_taxes_and_home_prices_A_tale_of_two_cities
26. Transition to the Property Tax in China: A Dynamic General ... https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/dale-johnson_wp17dd1.pdf
27. A model of safe asset shortage and property taxes in China <https://www.cambridge.org/core/journals/macroeconomic-dynamics/article/model-of-safe-asset-shortage-and-property-taxes-in-china/5A4822D4BFFA328263B30C9D25311B11>
28. SAIS CHINA STUDIES <https://sais.jhu.edu/sites/default/files/resource-article/files/The-Policy-Process-Perspective-of-the-Residential-Property-.pdf>
29. A microsimulation of property tax policy in China <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137716300833>
30. The ABCs of LGFVs: China's Local Government Financing ... <https://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2024/oct/the-abcs-of-lgfvs-chinas-local-government-financing-vehicles.html>
31. A Perfect Storm: Fiscal Discipline, COVID, and Local ... <https://www.journals.uchicago.edu/doi/10.1086/734005>
32. A Research on the Debt Sustainability of China's Major City ... <https://www.publicdebtntnet.org/pdm/.content/PaginaInternaConDocuments/MARKETS/Subnational-Debt/Documents/Document-040220201143.html>