

# 加速盘活存量土地资源 新一轮专项债收储工作陆续启动

在稳地产、促循环、防风险的政策主线之下,地方政府正以专项债券为重要工具,加速盘活存量土地资源,助力房地产市场平稳运行。据了解,2026年专项债土地收储工作在多地陆续落地。

## 各地继续加大收储力度

1月20日,2026年宁波市土地储备专项债券(二期)-2026年宁波市政府专项债券(十期)正式上市交易,本期债券为7年期固定利率附息债,发行总额10.13亿元,票面利率1.8%。1月19日,长沙市自然资源和规划局发布《关于长沙市(本级)2026年第二批拟申报土地储备专项债券收回收购存量闲置土地的项目公示》公告称,拟将开福区长燃地块等5个项目纳入长沙市(本级)2026年第二批土地储备项目清单申报地方政府专项债券,收储总金额29.71亿元。肇庆市自然资源局“关于肇庆市市区2026年第一批土地储备领域申报地方政府专项债券收回收购项目清单”显示,拟收回收购14块土地,拟收回收购金额超过35亿元。

东方金诚研究发展部执行总监冯琳预计,各地将继续加大收储力度,“考虑到更加积极的财政政策基调,2026年新增专项债限额继续上调,用于收储的专项债发行规模也有望进一步增加”。

实际上,根据中指研究院最新监测的数据,2025年全国就有26个省(自治区、直辖市)公示拟使用地方政府专项债券收回或收购存量闲置土地,拟收储总金额超7500亿元,涉及地块超5500宗,拟收储用地面积近3亿平方米。其中,多省市已落地发行规模合计超3000亿元。值得一提的是,若按平均容积率2计算,这些地块有望为市场去化约6亿平方米库存,对改善市场供求关系、化解存量风险具有重要意义。

从不同地区来看,一二线城市公示地块合计约1250宗,拟收储金额超2700亿元,金额占比达36%。具体来看,浙江省公示拟收储1833万平方米,金额达907亿元,位居第一;广东省公示拟收储



各地加速盘活存量土地资源,不断夯实房地产行业企稳回升的基础。(CFP)

面积2147万平方米,金额达891亿元。另外,重庆拟收储金额699亿元,收储用地面积约2100万平方米;杭州、温州拟收储金额均超200亿元。

## 化解房企闲置土地压力

克而瑞研究中心研究员马千里表示,土地收储有效化解房企闲置土地压力,缓解资金沉淀难题,稳定市场预期;盘活低效土地资源,推动城市土地利用向存量提质转型;助力缓解地方财政压力,补齐民生配套短板,支撑行业向高质量发展转型。

冯琳表示,2024年10月,财政部明确允许专项债用于土地储备,支持回收符合条件的闲置存量土地,这为后续地方收储工作提供了可持续的资金保障,推动了2025年土地收储的加速。

“但还需注意的是,区域分化显著,

落地规模不及预期,大量计划待后续落实。”马千里说。

根据中指研究院监测,2025年全国已发行的用于收购存量闲置土地的专项债总金额仅3000亿元,约占拟收储总金额的40%,仍有较大规模拟收储地块需要落地专项债。各线城市中,一二线城市合计发行约970亿元,约占总发行金额的32%。

## 收储定价机制还需完善

在此背景下,2026年土地储备专项债发行进一步提速。不过,土地收储还面临一些阻碍。有业内人士坦言,闲置土地所有者不少是在价高时拿地,可能因成本、利益考量,提出过高的价格要求,而地方政府需在合理价格范围内进行谈判,双方短时间内难以就价格达成一致。“此外,按国家政策要求,土地收储价格

需按土地取得成本与市场评估价就低确定,但有的房企拿地时间在几十年前,按成本价评估不足市场价30%,如果参考成本价,部分闲置土地面临以‘腰斩式’‘膝斩式’收购,企业不可能同意。”

对此,马千里表示,一方面,未来需进一步完善收储定价机制,在政策要求与市场实际之间寻求平衡。另一方面,各城市未动工土地积压程度并不相同,其中,未动工土地占比较高的城市可加快专项债收储步伐,从而改善市场预期。

他建议,未来需进一步完善多元融资模式,拓宽资金来源渠道以保障收储工作持续推进;优化土地收储结构,重点加大保障房、城市更新相关用地的收储力度,精准适配民生需求与城市发展导向;持续发力化解行业存量风险,通过存量土地盘活为房企纾困,夯实房地产行业企稳回升的基础。

(中新)

各地“新政”频频出台  
房地产发展新动能  
正在转型中逐步形成

中房协于近日发布全国房地产政策变动监测报告(2025年12月)。报告指出,我国房地产政策环境持续宽松,国家层面强调要积极稳妥化解风险,着力稳定房地产市场,房地产发展新动能正在转型中逐步形成。

总的来看,2025年12月地方政策出台频次较上月继续增加,且创年内单月新高,主要原因在于地方相继发布“十五五”规划建议。同时,月内北京再度对住房限购和信贷等政策进行优化调整,进一步强化了地方稳楼市的政策预期。

中房研协测评研究中心监测统计显示,2025年12月,地方出台房地产调控政策51条。其中,宽松性政策44条,内容主要涉及发放购房补贴、优化住房限购、支持“好房子”建设、加大住房公积金政策支持等;中性政策5条,内容主要涉及公共租赁房建设和管理、保障性住房“好房子”建设标准制定等;紧缩性政策2条,内容主要涉及房地产经纪服务行为规范、住宅区命名管理等。

纵观2025年,地方累计出台房地产调控政策455条,环比大幅减少。其中,宽松性政策375条,占比达82.4%;中性政策53条,紧缩性政策27条。在房地产行业持续深度调整和中央多次强调“稳楼市”政策导向背景下,地方围绕“控增量、去库存、优供给、促转型”的政策主线,逐步建立并形成了供给端、需求端和住房保障等多维发力的支持体系。

根据国家统计局发布的2025年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况数据显示,2025年12月,70城商品住宅销售价格环比总体下降、同比降幅扩大。值得关注的一线城市市场止跌回暖信号增强。

环比来看,2025年12月,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点。其中,上海上涨0.2%,北京、广州和深圳分别下降0.4%、0.6%和0.5%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。

58安居客研究院院长张波认为,一线城市止跌回暖迹象明显。张波表示,2025年12月,一线城市新建商品住宅环比降幅收窄0.1个百分点,其中上海新房环比上涨0.2%、同比大涨4.8%。二手房市场同样呈现改善迹象,一线城市二手住宅价格环比降幅收窄0.2个百分点,需求端观望情绪正在逐步消解。

同时,全国住房城乡建设工作会议对2026年房地产工作作出具体部署,重点聚焦三条主线:一是因城施策控增量、去库存、优供给;二是进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用,充分发挥城市政府调控自主权;三是加快构建房地产发展新模式,有序搭建基础性制度等。

15万+泉州  
买房者共同关  
注!新鲜资讯、深  
度测评、政策解  
读……泉州买  
房,就看“泉晚  
楼事”!



## 探索协同发展新路径

# 产业园区积极寻求破局之道

系,为园区企业提供覆盖招商、服务与数字化管理的深度赋能,在助力企业降本增效的同时,构建起良性的“政-园-企”生态链。

此次多方协作模式,强调各展所长、

价值共享。引入的创新商业运营团队,将侧重于在产业社区内打造沉浸式、年轻化的商业场景,满足园区人群的生活与社交需求,以商业活力反哺产业生态,形成良性循环。

业内人士表示,这一实践不仅为产业社区的高质量运营提供新思路,其形成的标准化、专业化运营服务体系,也将为泉州本地产业的集聚发展与能级提升注入新的协同动力。

天降甘霖  
山水环抱  
日月辉映  
福运连绵

泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通