

前三季度，专项债土地收储进展如何？

今年，在中央一系列支持存量收储的政策支持下，存量土地收储工作在全国各省市迅速展开。通过收储闲置、低效利用的土地，政府能够重新规划土地用途，提高土地利用效率，进而增加有效供给。这一举措不仅有助于缓解部分区域土地供应紧张的局面，还能引导市场向更加合理、高效的方向发展。特别是在一些热点城市，存量土地收储对于平衡供需关系、稳定房价具有显著作用。那么，前三季度，专项债土地收储进展如何？

一、广东、湖南、河南及重庆等地收储规模位居前列

今年前三季度，全国土地收储工作保持稳步推进。在中央一系列支持存量收储的政策支持下，今年全国各省市纷纷开始积极落实土地储备专项债券，用于收储闲置存量土地的工作。截至 2025 年 9 月，各省市发布的专项债收储土地计划累计已达 4000 宗，涉及总金额高达 5218 亿元，收储用地规模约 2.05 亿方。同时，广东、四川、湖南、山东、福建等多地均成功发行相关专项债券，合计总规模约 3500 亿元。虽然仍面临一定的资金问题以及主体间的协调难度，但今年整体保持稳步推进的节奏。

结合各省市公告专项债土地收储规模来看，湖南省、湖北省、广东省位列前三，占比分别达到 11.5%、10.9%、9.3%，三省规模合计占比超 30%，区域集中性显著。收储金额方面，广东省位列第一，收储涉及金额达到 788 亿元；其次，重庆、河南省、湖南等省市收储金额也均超过 400 亿元。**整体而言，过去几年土地供应活跃且有一定存量库存压力的省份收储的规模较高。**

由于各省市收储土地结构差异，单价悬殊，导致了在规模和收储金额上的分化。如陕西省、海南省收储量小而价格高，收储土地单价达到 7908 元/㎡、6551 元/㎡。此

外，市场化程度或经济活跃度较高的区域土地收储价格也较高，如广东省、浙江省、福建省及江苏省等，土地收储单价均在 4000 元/㎡以上。

从土地宗数、收储规模和金额看，内蒙古自治区、新疆建设兵团、吉林省等省份收储量较小。由于存量市场结构相对平衡，土地收储的需求不高。

2024 年-2025 年 9 月 各省公告专项债土地收储分布情况

省份	收储用地面积(万㎡)	收储用地面积占比	收储金额(亿元)	收储金额占比	土地宗数	单价(元/㎡)
湖南省	2346	11.5%	403	7.7%	152	1717
湖北省	2237	10.9%	188	3.6%	389	843
广东省	1895	9.3%	788	15.1%	368	4160
河南省	1841	9.0%	411	7.9%	489	2233
重庆	1659	8.1%	476	9.1%	338	2869
山东省	1359	6.6%	331	6.3%	249	2436
安徽省	1293	6.3%	305	5.8%	334	2356
四川省	1197	5.8%	275	5.3%	275	2299
河北省	1020	5.0%	240	4.6%	195	2357
广西壮族自治区	907	4.4%	161	3.1%	142	1776
江西省	902	4.4%	264	5.1%	255	2924
福建省	642	3.1%	360	6.9%	160	5615
云南省	615	3.0%	80	1.5%	162	1294
浙江省	563	2.7%	322	6.2%	45	5714
江苏省	547	2.7%	292	5.6%	114	5330
新疆维吾尔自治区	388	1.9%	25	0.5%	73	634
天津	299	1.5%	76	1.5%	42	2548
辽宁省	246	1.2%	31	0.6%	41	1252
陕西省	162	0.8%	128	2.5%	33	7908
甘肃省	134	0.7%	8	0.2%	17	587
山西省	83	0.4%	19	0.4%	20	2301
吉林省	47	0.2%	5	0.1%	5	988
贵州省	46	0.2%	16	0.3%	4	3475
海南省	21	0.1%	13	0.3%	2	6551
新疆建设兵团	13	0.1%	1	0.0%	3	719
内蒙古自治区	6	0.0%	0	0.0%	1	123

数据来源：根据公开资料整理

二、涉宅用地是专项债土地收储的核心类型

结合专项债土地收储的用地性质、规模及金额来看，主要向住宅、综合用地倾斜。涉宅用地是专项债土地收储的核心类型，资源集中度极高。根据公开数据统计，截至 2025 年 9 月，专项债土地收储中涉宅用地的规模占比高达 62%，其中，纯住宅用地规模占比为 33%，综合用地规模占比为 29%。同时，涉宅用地的收储金额占比也达到了

73%。涉宅用地的土地收储单价也更高，纯住宅用地的收储单价约为 2843 元/㎡，而综合用地的收储单价则约为 3127 元/㎡。相较之下，工业用地的单价仅为 609 元/㎡，远低于其他用地类型，且其收储面积占比为 9%、金额占比为 2%。

2024 年-2025 年 9 月 专项债土地收储用地性质分布情况

用地性质	收储用地面积(万 m²)	收储金额(亿元)	土地宗数	单价(元/㎡)
住宅用地	6818.5	1938.5	1387	2843
综合用地(含住宅)	6036.3	1887.7	1045	3127
商业/办公用地	3222.8	720.5	857	2236
工业用地	1762.5	107.3	189	609
其它用地	2626.1	563.6	502	2146

数据来源：根据公开资料整理

三、上半年专项债土地收储计划推进较快，三季度放缓

结合每月各地政府专项债土地收储计划的公告情况，今年上半年各地公告收储总量超过 3300 宗，收储用地规模达到 1.7 亿平方米，占前三季度总量的约 84%，收储计划推进节奏相对较快。同时，土地收储金额也超过 4000 亿元。

然而，进入三季度后，土地收储计划的推进速度显著放缓。9 月，仅有 6 个省份发布 60 宗土地收储公告，收储金额不足百亿元。其中，湖南省发布 40 宗土地收储公告，且收储单价较低。此外，9 月份整体土地收储单价也降至 1658 元/平方米。

这一变化可能与三季度市场环境、资金调配以及政策执行细节的调整有关。尽管三季度推进速度有所减缓，但从上半年数据来看，专项债土地收储计划整体成效显著，有效促进了存量土地的盘活与市场供给结构的优化。特别是在一些土地供需矛盾突出的区域，通过专项债收储闲置土地，不仅缓解了市场压力，也为后续城市更新和高质量发展提供了空间保障。

2024 年-2025 年 9 月 专项债土地收储月度分布情况

时间	收储用地面积(万㎡)	收储金额(亿元)	土地宗数	单价(元/㎡)
2024年	454.4	99.1	89	2182
2025年1月	81.4	25.9	26	3176
2025年2月	1464.5	529.9	349	3618
2025年3月	3660.8	1022.5	811	2793
2025年4月	6417.5	1588.2	1389	2475
2025年5月	4213.0	747.1	574	1773
2025年6月	997.1	242.3	176	2430
2025年7月	1211.6	281.8	265	2326
2025年8月	1335.0	568.1	229	4255
2025年9月	576.6	95.6	60	1658

数据来源：根据公开资料整理

2025 年 9 月 各省专项债土地收储分布情况

用地性质	收储用地面积(万㎡)	收储金额(亿元)	土地宗数	单价
住宅用地	60.1	23.3	14	3877
综合用地(含住宅)	353.7	39.9	20	1129
商业/办公用地	74.7	25.0	18	3349
工业用地	59.2	5.1	4	853
其它用地	29.0	2.3	4	810

数据来源：根据公开资料整理

四、政策优化有望加速土地收储落地

整体而言，土地收储将有效改善市场存量结构。通过收储利用率低效的存量土地，改善商品房市场的供应结构，帮助打破当前楼市的低迷状态。值得关注的一点，虽然各地政府积极推进专项债收储，但具体大规模落地仍有一定时间差。随着政策与流程的优化以及地方自主权的增强，预计未来土地收储的落地进度将迎来加速。

近期，中央及地方政府相继出台多项细化政策，旨在简化土地收储审批流程，明确各环节责任主体，减少跨部门协调成本。例如，部分省份试点“一站式”收储服务窗口，将原本分散在自然资源、财政、住建等部门的审批事项整合，收储周期平均缩短 30%。

同时，资金筹措渠道持续拓宽。除专项债外，政策性银行已加大土地收储专项贷款

投放力度，2025 年三季度累计发放贷款超 800 亿元，重点支持核心城市周边及产业转型区域的收储项目。同时，社会资本参与模式创新，部分城市试点“政府+国企+社会资本”联合收储机制，通过股权合作、收益分成等方式，有利于缓解财政压力。

总结：

前三季度专项债土地收储工作取得阶段性成果，未来，对于广东、湖南、河南等收储规模领先的省份而言，土地存量结构的改善，有助于调整商品房市场的供需结构。对于未来楼市复苏将起到重要的支撑作用。同时，尽管三季度受市场环境等因素影响，专项债土地收储推进速度有所放缓，但整体而言推动成效显著。随着政策与流程的持续优化，审批流程简化、资金筹措渠道拓宽以及社会资本参与模式创新，预计未来土地收储落地进度将进一步加快，为市场注入更多活力，推动城市更新和高质量发展迈向新台阶。