

房地产专题报告——

收储助力房地产市场去库存、优供给

证券分析师：徐超
分析师登记编号：S1190521050001

证券分析师：戴梓涵
分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

一、收储存量房进展。2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房。2026年《政府工作报告》中首次提及“探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房”，以及“盘活利用存量土地和闲置房屋设施”。近年多城市积极推动收储存量商品房落地。截至2026年2月中旬，全国已有36个重点城市发布明确收储公告，超80个城市表态支持区属国企收购存量住房。除了收购新建商品房之外，收购二手房也是各地盘活存量重要方式。广州安居集团常态化向社会征集符合条件的房源进行收购。收购存量商品房的用途逐步扩大，部分高校收购存量商品房用作学生宿舍。

二、收储存量房——以上海为例。2026年2月2日，中国建设银行上海市分行牵头的首批二手住房收购用于保障性租赁住房项目签约仪式顺利举行，浦东新区、静安区、徐汇区为试点区。此举标志着上海市通过市场化方式收购存量住房、扩大保障性租赁住房供给的工作进入实质性推进阶段。收储要求方面，三区在收购模式和收购要求上存在一定区别。

三、专项债收储存量闲置土地进展。2024年以来，中央及监管部门已经出台多项政策支持盘活存量闲置土地和存量商品房，据中指研究院不完全统计，2025年全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地的数量超5500宗，总用地面积近3亿平方米，总金额超7500亿元。分地区来看，31个省市中有26个省市公示拟使用专项债收购存量土地情况，其中浙江省公示拟收储总金额超900亿元，规模位居第一。据Wind数据，截至2026年3月26日，2025年至今全国已发行的用于收购存量闲置土地的专项债总金额为5415.6亿元，其中广东省发行738.3亿元，居首位，浙江省发行647.7亿元，位居第二，上海、江苏省、江西省发行土地储备专项债金额超过400亿元。

四、投资建议。目前房地产行业收储去库存处于关键期，政策层面支持力度持续加大。去年12月中央经济工作会议明确强调“鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，2026年政府工作报告中也提及“探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”。土地收储依托专项债发力，但区域分化明显。2025年全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地的数量超5500宗，总用地面积近3亿平方米，总金额超7500亿元。收购存量商品房和闲置土地有利于盘活存量资源，稳定房地产市场，保障民生。随着各地政策逐步推进，后续配套政策也有望进一步完善，存量商品房和存量闲置土地收储作为去库存的重要一环，我们预计26年各地将继续加大收储的力度，建议关注相关地方国企及开发商。

五、风险提示：政策落地进程不及预期；需求修复不及预期；房地产行业下行风险

目录

- 1、收储存量房进展
- 2、收储存量房——以上海为例
- 3、专项债收储存量闲置土地进展
- 4、投资建议
- 5、风险提示

1、收储存量房进展

- 3月5日上午，十四届全国人大四次会议召开，国务院总理李强作政府工作报告，其中强调“着力稳定房地产市场”，目前不同城市的房地产市场表现存在分化，报告提出“因城施策控增量、去库存、优供给”，控制新增土地供给、去库存是直接改善市场供求关系，修复市场预期的关键举措。

图表1：2023年以来《政府工作报告》中房地产提法对比

指标	2023年	2024年	2025年	2026年
工作任务	(五)有效防范化解重大经济金融风险。(八)保障基本民生和发展社会事业。	(六)更好统筹发展和安全,有效防范化解重点领域风险。	(六)有效防范化解重点领域风险,牢牢守住不发生系统性风险底线	(十)加强重点领域风险防范化解和安全能力建设(八)更大力度保障和改善民生
政策目标	促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设。	稳妥有序处置风险隐患。健全风险防控长效机制。	持续用力推动房地产市场止跌回稳	着力稳定房地产市场
促需求	支持刚性和改善性住房需求	满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求	因城施策调减限制性措施,加力实施城中村和危旧房改造,充分释放刚性和改善性住房需求潜力。	因城施策控增量、去库存、优供给。加强初婚初育家庭住房保障,支持多子女家庭改善性住房需求。
去库存			优化城市空间结构和土地利用方式,合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房,推进收购存量商品房,在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。	深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给,加快危旧房改造。探索多渠道盘活存量商品房,鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。
防风险	有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。	标本兼治化解房地产等风险。优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展。	发挥房地产融资协调机制作用,继续做好保交房工作,有效防范房企债务违约风险。	进一步发挥“保交房”的白名单制度作用,防范债务违约风险。
新模式	加强住房保障体系建设,解决好新市民、青年人等住房问题	适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给,完善商品房相关基础性制度。	有序搭建相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。	深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设,实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。

资料来源：中国政府网，太平洋证券

1、收储存量房进展

- 2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房相关政策。
- 2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房。2026年《政府工作报告》中首次提及“探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房”，以及“盘活利用存量土地和闲置房屋设施”。

图表2：中央出台存量房“收储”相关政策

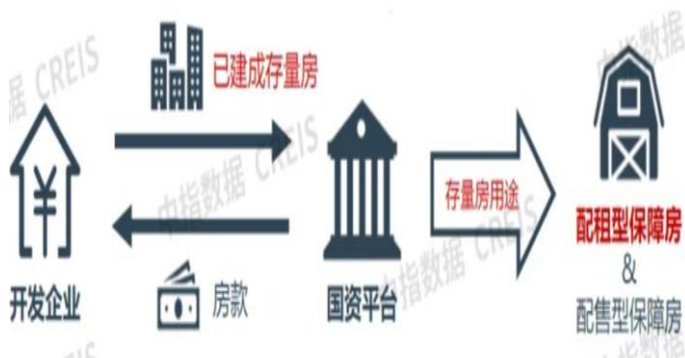
时间	会议/部门	具体内容
2024年4月30日	中共中央政治局会议	统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。
2024年5月17日	国务院政策例行吹风会	支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。
2024年10月12日	国新办新闻发布会	支持收购存量房，优化保障性住房供给，一方面用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房，另一方面继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。
2025年3月9日	十四届全国人大三次会议民生主题记者会	我们将支持地方在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。
2025年4月15日	中共中央政治局常委、国务院总理李强在北京调研	收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施。
2025年4月25日	中共中央政治局会议	加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。
2025年12月22日至23日	全国住房城乡建设工作会议	因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。
2026年3月5日	政府工作报告	探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等、盘活利用存量土地和闲置房屋设施。

资料来源：中国政府网，太平洋证券

1、收储存量房进展

- 政府“收储”存量房包括两种模式。我们之前在报告中提及，商品房“收储”是指由政府收购已建成的存量商品房，将其用作保障性住房。从收购房源的角度来看，具体包括两种模式。
- 模式一国企收储未售新房：地方国企直接收购开发企业已建成未出售的存量商品房，改为保障性住房等。
- 模式二国企收购居民旧房：各城市政府指定地方国企或第三方收购市民存量旧房，售房款项用于居民购买指定新房项目，地方国企收购的旧房可用作保障房、安置房等用途。

图表3：模式一国企收储未售新房



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表4：模式二国企收购居民旧房



资料来源：中指研究院，太平洋证券

1、收储存量房进展

- 多城市积极推动收储存量商品房。
- 近年多城市积极推动收储存量商品房落地。截至2026年2月中旬，全国已有36个重点城市发布明确收储公告，超80个城市表态支持区属国企收购存量住房。除了收购新建商品房之外，收购二手房也是各地盘活存量的重要方式。

图表5：部分城市收购二手房开展住房“以旧换新”政策内容

城市	时间	具体内容
郑州	2024/4/1	房管局等部门联合发布《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》，2024年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。
南京	2024/4/27	南京安居建设集团发布关于开展存量住房“以旧换新”试点活动的公告，试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。存量住房收购价格以评估价为依据。
青岛	2025/4/16	满足改善性住房需求深化“以旧换新”。鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房进行以旧换新。换房人在出售旧房的同时购买新建商品住房，旧房售房款用于抵扣新房购房款，支持居民“卖旧房、买新房”改善居住条件。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁住房或长租房的，由市级财政给予每套了万元的一次性收购补助，由新建商品住房所在区(市)给予收购贷款连续5年、每年2%的贴息补助。
武汉	2025/4/30	鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进以旧换新。积极开展住房跨区“以旧换新”，全市计划收购个人二手住房3000套用于各类租赁住房、安置房。
北京怀柔区	2025/7/21	怀柔区发布住房“以旧换新”政策，通过国有企业成立平台公司收购二手房的方式进行，对于收购房屋要求为：旧房已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过30年的二手普通商品住房，面积不超过120平方米(含)，不存在查封限制状况。实施范围暂时为区域内龙山街道、泉河街道及怀柔镇。可换购的新房则为怀柔区范围内已取得房屋预/现销售许可备案证明的商品房。
宁波	2025/9/5	宁波城建投资集团有限公司下属城投置业，推出首期宁波市商品住房“以旧换新”活动，定量收购旧房500套，旧房范围覆盖市六区，即海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化1换购新房范围涉及全市。
海口	2026/1/22	海口征集存量商品房用作保障性住房。征集范围：海口市中心城区及海口市辖区内的海南自贸港重点产业园区范围内新建成未出售的普通商品住房项目。 房源条件：单套建筑面积原则上控制在120m以内，根据市场供求关系及房地产发展因素，可适当放宽；房源开工时间原则上在2020年(含)以后；优先选取可整栋或整单元收购的楼栋项目作为基本收购单位。优先收购能促进产业发展需求的房源项目。

资料来源：中指研究院，太平洋证券

1、收储存量房进展

- 广州安居集团常态化向社会征集符合条件的房源进行收购。
- 2024年11月18日，广州安居集团第一次发布收购存量商品房用作保障性住房的征集通告，2025年11月18日，发布“关于持续推进收购存量商品房用作保障性住房等房源的征集通告”，其中对房源的要求有所放宽，并指出将常态化向社会征集符合条件的房源进行收购。广州安居集团有限公司或其下属广州安居投资发展有限公司、广州安居住房置业有限公司等各级子公司作为收购主体实施收购。

图表6：广州安居集团收购存量商品房用作保障性住房征集要求

类别	第一次	第二次
通告发布日期	2024年11月18日	2025年11月18日
征集时间	自通告发布之日起至2024年12月18日止	自通告发布之日起至2025年11月25日为集中报名征集时间，集中接受项目报名。同时，2024年11月18日-2024年12月18日已报名的项目纳入项目储备库，如项目报价、工程状态变化的可补充提交申报材料。 本次集中报名征集结束后，接受持续常态化报名征集。
征集范围	广州市行政区域内已建成的存量商品房房源，房源所属项目周边交通便利、配套设施较为齐全。	广州市行政区域内房地产企业的存量商品房房源，房源所属项目周边交通便利、配套设施较为齐全。
征集条件	一是资产负债和法律关系清晰；二是已取得竣工联合验收意见书；三是面积在90平方米以下；四是房源权属清晰可交易，不存在查封登记、异议登记等限制，存在抵押等权利限制的，应取得相关权利人书面同意；五是优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	一是资产负债和法律关系清晰。二是已取得竣工联合验收意见书或项目纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售商品房。三是房屋建筑面积原则上在90平方米以下。四是房源权属清晰可交易，不存在查封登记、异议登记等限制；存在抵押等权利限制的房源，应取得相关权利人书面同意。五是优先选取整栋或独立单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

资料来源：广州安居集团公众号，太平洋证券

1、收储存量房进展

▶各地收储存量房落地情况。

- ▶2025年7月31日，广东省住房城乡建设厅召开全省收购存量商品房用作保障性住房视频培训会议。2025年以来，广州、深圳、佛山、珠海等4个城市已完成4个项目共1377套的存量商品房用作保障性住房项目收购工作，收购金额14.43亿元，相关项目预计供应保障性住房共约2100套。
- ▶截至2025年9月，广西省累计收购2.92万套存量商品房用作保障性住房。
- ▶截至2025年年底，郑州全市已累计配租人才公寓10.92万套（间），服务保障青年人才超过12万人，市级项目平均出租率达97%。
- ▶截至2026年3月初，根据中指研究院不完全统计，2025年以来浙江、四川等省市共计发行超43亿元专项债券收购存量商品房用于保障性住房，整体进展较慢，预计2026年将有更多配套政策出台，保障性安居工程补助资金、城中村改造专项资金等用于收购存量商品房或将成为更多城市探索的方向，推动商品房去库存。

1、收储存量房进展

- ▶ **收购存量商品房的用途逐步扩大，部分高校收购存量商品房用作学生宿舍。**
- ▶ 2025年2月，湖北大学阳逻校区收购352套存量商品房用于学生住宿。根据湖北省发改委的批复文件，湖北大学阳逻校区将整体购置武汉城建·水岸（阳逻水乡）5号楼、6号楼存量商品房352套，用于学生住宿，总建筑面积37048.04平方米（全部为地上建筑面积），新增学生住宿床位2800个。项目估算投资为1.98亿元，其中毛坯购置费用1.72亿元，装修改造费用2586.29万元。
- ▶ 2025年9月，有3所教育部直属高校单一来源采购购置存量房地产用作学生宿舍项目，包括合肥工业大学、中国矿业大学（徐州）和中南大学。合肥工业大学拟以1.18亿元收购龙湖翠湖壹号1号楼用作学生宿舍。

图表7：收储存量商品房用作学生宿舍案例

城市	项目名称	收购总价（亿元）	原开发商	收购用途
武汉	武汉城建·水岸（阳逻水乡）5号楼、6号楼	1.7	武汉城建	湖北大学学生住宿
合肥	龙湖翠湖壹号1号楼	1.18	合肥安居集团	合肥工业大学学生宿舍
徐州	徐州观山府	2.93	南京安居建设集团	中国矿业大学学生宿舍
长沙	长沙旺德府万象时代花园4号楼	2.95	湖南旺德府投资开发有限公司	中南大学学生宿舍

资料来源：中指研究院，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- 2024年上海首次推出商品住房“以旧换新”活动。
- 2024年5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会曾联合倡议，在上海发起住房“以旧换新”活动，主要针对计划出售二手住房并购买新房的购房居民，购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。若旧房未在约定期限内售出，则无条件“退房退款”。首批参加倡议的房地产开发企业20余家、房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤及临港等区域。
- 到2024年底，中铁、招商、象屿、金地、中国能建、中建、金融街、金茂、中交、宝业等17家企业27个项目、10家经纪公司参加，“以旧换新”小程序形成流量近18万，通过“以旧换新”成交的量占项目总成交量的20%左右。

2、收储存量房——以上海为例

- 闵房集团旗下公司宣布公开收购商品房用作保障性租赁住房。
- 2025年6月9日，上海闵房集团旗下的上海市闵行公共租赁住房投资运营有限公司发布公告称，为进一步盘活存量房源，现面向社会公开征集符合要求的房地产项目用作保障性租赁住房（阶段性房源）使用。收购标的须为合法合规的新建住宅商品房项目，并具备现房交付条件。这也是上海2025年首个通过收购商品房用作保障性租赁住房的项目。

图表8：闵房集团旗下公司征集收购商品房范围及条件

类别	内容
项目性质	收购标的须为合法合规的新建住宅商品房项目，并具备现房交付条件
地理位置	项目须位于闵行区南部地区
房源要求	可收购房源需集中分布，单项目提供房源总建筑面积不少于7500平方米，房源需产权清晰、无权属纠纷、未被法院查封、扣押、冻结
收购价格	最终收购价格以房源评估价值为准

资料来源：证券时报，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- **奉发集团收购二手房。**
- 2025年12月26日，奉贤的平台公司奉发集团官微发布消息，宣布拟收购50套旧房，可置换为奉发旗下在售商品住房，包括奉发云境、奉发云境pro、奉发左岸晶邸、奉发右岸晶邸、奉发贤荟悦邸等。截至2026年1月23日，活动累计收到104组意向报名信息。经严格的初步筛选与沟通，已完成首批50组家庭的正式登记工作，并全面启动针对性的旧房评估与新房匹配工作，另有14组家庭进入轮候序列。

图表9：奉发集团“以旧换新”活动可置换的奉发旗下在售商品房

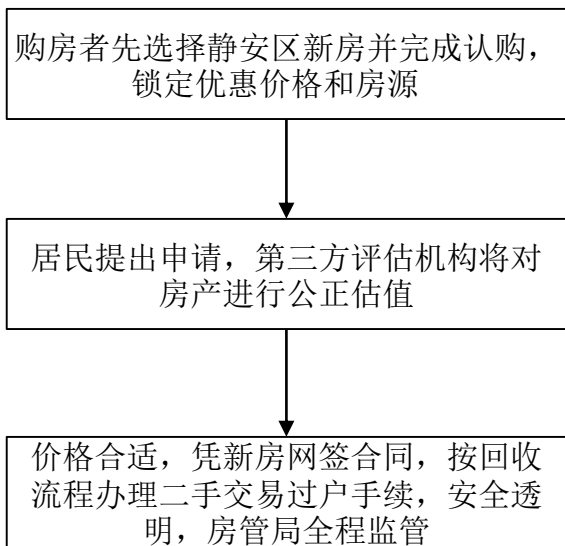
项目名	首次开盘时间	推盘套数	已售住宅套数	网签去化率
奉发云境	2023年5月14日	522	499	95.59%
奉发云境pro	2023年10月14日	672	224	33.33%
奉发左岸晶邸	2023年7月19日	304	173	56.91%
奉发右岸晶邸	2023年12月29日	353	147	41.64%
奉发贤荟悦邸	2023年6月28日	378	118	31.22%
奉发·云邸	2022年11月8日	214	19	8.88%

资料来源：凤凰网房产上海，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- 上海静安区启动“住房以旧换新”试点工作。
- 2026年1月末，市场消息称，上海静安区启动“住房以旧换新”试点工作，区公租房企业作为指定收购方，面向持有70平方米以内，总价约400万以下老公房居民，直接收购其旧有住房，以协助置换区内新房。本次试点分三步走。

图表10：上海静安区“住房以旧换新”试点工作流程



资料来源：凤凰网房产上海，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- 上海启动收购二手房。
- 2026年2月2日，中国建设银行上海市分行牵头的首批二手住房收购用于保障性租赁住房项目签约仪式顺利举行，浦东新区、静安区、徐汇区为试点区，此举标志着上海市通过市场化方式收购存量住房、扩大保障性租赁住房供给的工作进入实质性推进阶段。收储要求方面，三区在收购模式和收购要求上存在一定区别。

图表11：上海三区开启收购二手房试点要求

区域	收购房源类型	收购要求	实施主体	收购价格	资金要求
浦东新区	优先聚焦内环内、2000年以前、 单套建筑面积70平方米以下、总价不超过400万 的产权清晰的个人二手房源	被收购房屋的产权人需 同步购买浦东新区全区范围内的市场化的一手住房	区收购主体	根据 市场或评估 自主开展	
静安区	总价适中、产权清晰的 成套小户型 二手住房，优先布局重点产业园区、核心商圈及轨道交通站点3公里辐射圈，采取片区式收租为主、零散收购为辅的策略	聚焦产权人有 置换本区商品房 意愿特别是一手房优先	静安置业集团下属两区家属保障性住房公司		建立 货币化配建资金、企业自有资金、商业银行贷款 多元资金投入
徐汇区	收购存量小户型的房源		区保障房公司		首期将安排一定规模的 区级财政资金 ，通过资本金注入区保障房公司后，专项用于存量房源的收购，同时通过 银行贷款 融资增加收购的资金

资料来源：中指研究院，太平洋证券

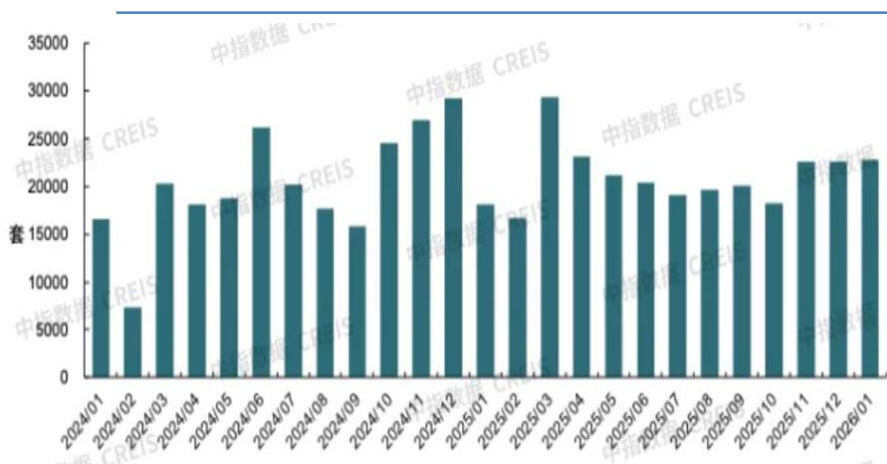
2、收储存量房——以上海为例

- **上海启动收购二手房。**
- 为确保试点工作规范、高效推进，各区均建立组织协调机制，普遍采取“政府专班统筹+国企平台实施+金融机构支持”模式。由区住房保障和房屋管理局、财政局、国有资产监督管理委员会等部门联合组成的工作专班负责政策制定、标准把握与统筹协调；区属保障性住房公司作为收购主体，进行专业化、市场化操作。
- **金融支持保障方面**，中国建设银行将提供一揽子综合金融服务。据中国建设银行上海静安支行行长严卫东介绍，银行将组合运用住房租赁贷款，统筹支持房源收购与后续运营，提供期限长、价格优惠的专项融资方案。同时，配套提供按揭服务、租金监管、房票安置、交易资金监管等全方位金融支持，实现“一条龙”专业化服务，覆盖从收购、改造到运营管理的全过程。
- **规模方面**，据上海市政协委员丁祖昱采访提及：“浦东、徐汇和静安收购二手房，来提供给保租房，未来可能有7个区会加入，估计全年的（收购）总规模大概在1万套左右”。

2、收储存量房——以上海为例

- **上海二手房成交占比高。**
- 根据中指数据，2025年上海二手房占一二手房总成交量（不含保障房）的比例为83%，二手房市场占据绝对主导地位。2025年上海总价400万元以下且面积在70平方米以下的二手房成交7.9万套，占全市二手房成交总量的36%，其中浦东新区、徐汇区和静安区分别成交16709套、4800套、4737套，分别占各区域二手房成交总量的34.9%/36.8%/46.6%，高于全市36%的水平，满足收购条件的基础房源较多。

图表12：上海二手商品房成交套数



资料来源：中指研究院，太平洋证券

 图表13：2021-2025年上海市及三个区70m²以下&总价低于400万元二手住宅成交套数及占比

时间	上海市		静安区		徐汇区		浦东新区	
	套数	占比	套数	占比	套数	占比	套数	占比
2021	98495	38.7%	5653	51.7%	4663	39.8%	20868	35.9%
2022	51814	35.2%	3220	45.7%	2659	36.1%	10588	30.5%
2023	53128	31.3%	2805	36.5%	2787	29.6%	11611	29.2%
2024	68564	33.3%	3811	41.9%	3989	34.4%	14902	32.7%
2025	78571	36.0%	4737	46.6%	4800	36.8%	16709	34.9%

资料来源：中指研究院，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- 静安和徐汇区新房成交总价偏高。
- 分价格段来看，据中指数据，2025年静安区和徐汇区成交总价位于1000万元以上的房源占比约98%，位于1200万元以上的房源占比超过90%，两区的新房价格相对偏高，故对于想出售二手房置换新房的购房者购房压力较大，参与落地难度较大，而浦东新区新房成交各价格段分布较为平均，1000万元以下房源占比超过60%。

图表14：2025年上海市及三个试点区新房成交总价段情况

总价段 (万元)	全市		静安区		徐汇区		浦东新区	
	成交套数	占比	成交套数	占比	成交套数	占比	成交套数	占比
400 以下	7283	16.6%	1	0.1%	1	0.1%	1786	16.8%
400-600	10792	24.6%	1	0.1%	0	0.0%	1644	15.4%
600-800	8134	18.5%	4	0.3%	4	0.3%	1716	16.1%
800-1000	4863	11.1%	21	1.5%	17	1.5%	1554	14.6%
1000-1200	3051	6.9%	114	8.0%	82	7.0%	1119	10.5%
1200 以上	9808	22.3%	1291	90.2%	1063	91.1%	2830	26.6%
套均总价		1016.4		1987.1		2394.5		1030.4

资料来源：中指研究院，太平洋证券

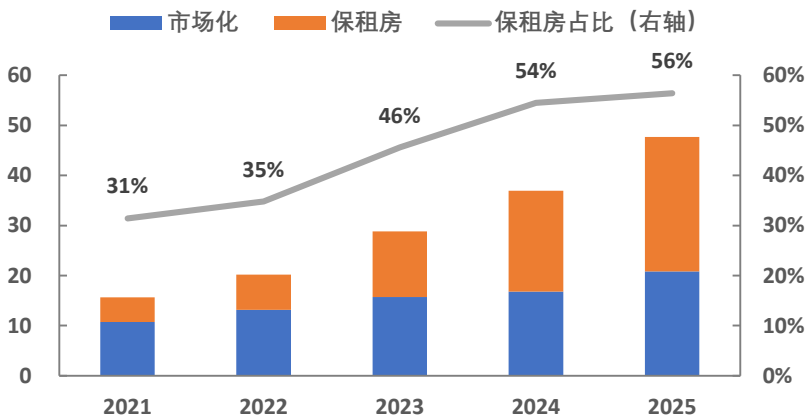
请务必阅读正文之后的免责条款部分

守正 出奇 宁静 致远

2、收储存量房——以上海为例

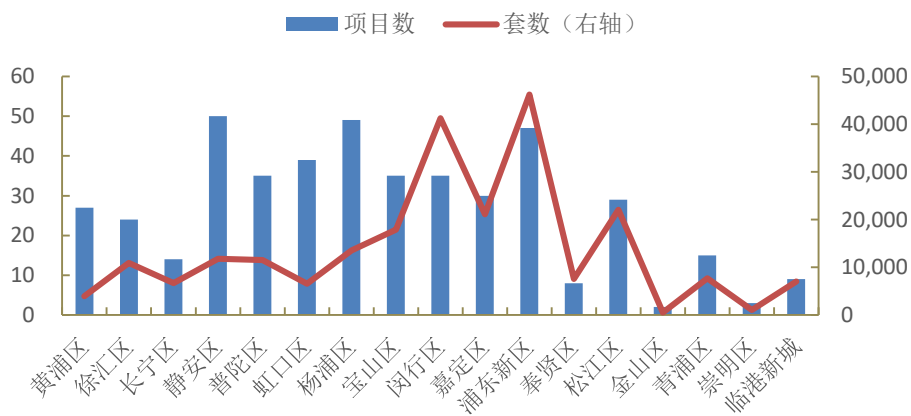
- 上海全面健全完善“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系，覆盖新毕业大学生、新市民、城市建设者等群体。2025年全年，上海筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3.2万张，其中，新增床位中位于中心城区的占比约60%，比2024年提高20%，更多劳动者能以低廉的价格，获得舒适的居住体验。建设筹措保障性租赁住房7.4万套（间），累计达到61万套（间）。
- 2021年以来，上海保租房入市提速，据克而瑞数据，上海保租房年度平均供应约7万套，带动整体规模走高，截至2025年末保租房占比达55%，约八成保租房位于中环以外。
- 据统计，截至2026年3月26日，目前上线随申办的保租房项目共451个，总房源达到23.72万间，其中浦东、闵行、松江三区保租房数量较多，徐汇和静安区的保租房数量相对较低。

图表15：上海2021-2025年集中式公寓规模及各类供给规模（万套）



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表16：上海各区保障性租赁住房供应数量（截至2026年3月26日）



资料来源：随申办，太平洋证券

2、收储存量房——以上海为例

- **上海启动收购二手房的影响。**
- 对于购房者，将直接减少卖房-买房过程中的中介费，降低购房者置业成本，同时也解决改善型业主“卖房难、变现慢”的问题，打通“卖旧买新”通道，带动一二手房联动回暖。
- 上海此前保租房多集中在中环以外，中心城区房源紧缺、租金偏高，此次收储精准填补空白。内环内核心地段小户型房源，交通便捷、配套齐全，改造为保租房后，能满足青年人才就近居住、便捷通勤的需求，推进职住平衡，完善租购并举住房体系，助力城市人才引进与留住人才。
- 对于企业，有助于提高新房销售，加快库存去化，也将改善企业现金流。

3、专项债收储存量闲置土地进展

►2024年以来，中央会议多次出台支持盘活存量闲置土地相关政策。

图表17：中央表示支持盘活存量闲置土地相关政策

时间	会议/部门	具体内容
2024年5月17日	国务院政策例行吹风会	自然资源部相关负责人表示，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。
2024年6月25日	自然资源部	自然资源部正和有关部门研究如何盘活利用已出让未开发土地的政策，支持地方政府收回、收购闲置土地。在“如何收地”方面设置了准线： 须是非企业自身原因造成闲置或者土地局部未开发，且企业无力继续开发、也难以转让的土地。若是企业原因导致超期未动工两年以上的土地，政府应依法无偿收回。 收回闲置土地的关键在于土地收购的价格标准。自然资源部拟建议，可以参照市场评估价格，也可参照原地价款、利息及经审计的开发建设直接投入，确定补偿标准。对于收地资金，自然资源部计划通过专项债券为地方政府提供资金支持，但要求地方政府量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。
2024年9月26日	中共中央政治局会议	要对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，并支持盘活存量闲置土地。
2024年10月12日	国新办新闻发布会	财政部： 允许专项债券用于土地储备。 主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多， 支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地 ，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。
2024年10月17日	国新办新闻发布会	关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。我们考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。我们还将会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。对于收回来的土地，再次组织供应用于房地产的，我们将严格把控。市场确有需求的，才可以优化条件、精准投放，但必须控制在回收收购总量的一定比例之内。
2024年11月7日	自然资源部	自然资源部公布了《 关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知 》，提出使用专项债券资金用于收回收购土地，优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。
2025年3月4日	自然资源部和财政部	自然资源部和财政部联合印发《 关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知 》（自然资发[2025]45号），明确发债要求及资金使用主体，从完善专项债券申报审核流程、做好资金和收益的综合平衡、严格监督管理等方面提出具体要求。
2026年3月5日	2026年政府工作报告	拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。

资料来源：中国政府网，太平洋证券

3、专项债收储存量闲置土地进展

- ▶ 各地拟使用专项债收购存量闲置土地的进展情况。
- ▶ 2024年以来，中央及监管部门已经出台多项政策支持盘活存量闲置土地和存量商品房，据中指研究院不完全统计，2025年全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地的数量超5500宗，总用地面积近3亿平方米，总金额超7500亿元。
- ▶ 分地区来看，31个省市中有26个省市公示拟使用专项债收购存量土地情况，其中浙江省公示拟收储总金额超900亿元，规模位居第一，广东省公示拟收储金额超890亿元，位列第二，江西、重庆、湖北、湖南公示金额均超500亿元，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%。

图表18：不同地区拟使用专项债收购存量闲置土地的规模（截至2025年12月末）

省/市	宗数（宗）	收储用地面积（万平 方米）	拟收储总金额 （亿元）
浙江	175	1833	907
广东	409	2147	891
江西	512	2777	726
重庆	444	2102	699
湖北	474	4391	523
湖南	516	2645	508
河南	538	2008	455
安徽	327	1621	399
福建	199	825	391
四川	373	1533	359
山东	370	1453	348
江苏	99	471	293
河北	243	1466	270
广西	144	929	171
陕西	34	162	134
天津	62	400	115
云南	246	874	103
新疆	165	824	66
吉林	20	148	50
甘肃	30	306	45
辽宁	56	319	36
贵州	18	121	27
山西	20	83	19
海南	36	59	16
宁夏	7	275	15
内蒙古	1	6	0
总计	5518	29780	7564

资料来源：中指研究院，太平洋证券

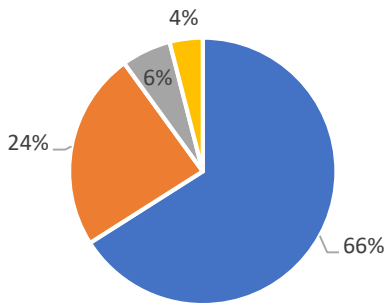
3、专项债收储存量闲置土地进展

▶各地拟使用专项债收购存量闲置土地的进展情况。

- ▶据中指研究院，地块类型方面，目前已公示的地块中剔除信息披露不全的土地，住宅用地、商办用地和工业用地的宗数占比分别为66%/24%/6%，以住宅用地为主；
- ▶从收储价格来看，与出让时的成交单价相比，约47%的地块拟收储价格与成交单价的比值在0.8-1.0之间，约29%的地块比值在0.9-1.0之间，约18%的地块拟收储价格与成交价的比值在0.7-0.8之间，部分地块拟收储价格的折扣较大。

图表19：各地拟使用专项债收购存量闲置土地的地块类型

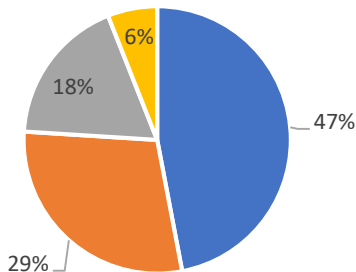
■住宅用地 ■商办用地 ■工业用地 ■其他用地



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表20：各地拟使用专项债收购存量闲置土地的收储价格与成交单价比值分布

■0.8-1.0 ■0.9-1.0 ■0.7-0.8 ■其他



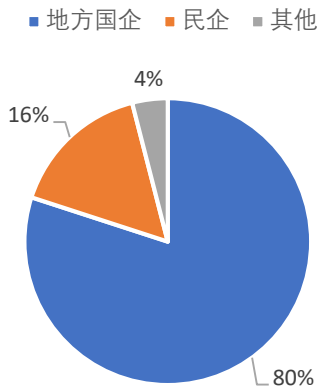
资料来源：中指研究院，太平洋证券

3、专项债收储存量闲置土地进展

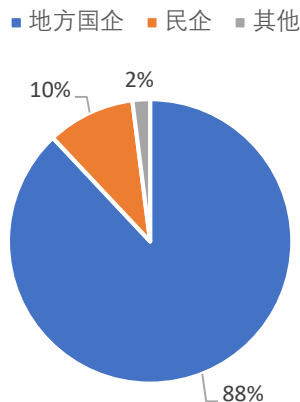
➤各地拟使用专项债收购存量闲置土地的进展情况。

➤据中指研究院，从被收购方来看，地方政府拟收购土地用地单位包括地方国企、央企和民企，其中以地方国企为主。收储面积中，地方国企占比80%，民企占比约16%；收储金额中，地方国企占比近88%，民企占比仅约10%。

图表21：拟收储土地中所有权类型占比（按土地面积划分）



图表22：拟收储土地中所有权类型占比（按土地金额划分）



资料来源：中指研究院，太平洋证券

资料来源：中指研究院，太平洋证券

3、专项债收储存量闲置土地进展

- 部分房企拟使用专项债收购存量闲置土地的进展情况。
- 据中指研究院不完全统计，部分知名房企2025年拟使用专项债收储土地如下表所示。

图表23：房企2025年拟使用专项债收储土地

拿地企业	项目名称	所在城市	收储用地面积（万平方米）
保利发展	汕尾市区汕马路金町段北侧、中医院西北侧	汕尾	16.26
华润置地&宁波轨交集团	轨道交通4号线翠柏里站地块	宁波	2.38
金茂集团	沧浪区南门路南、领秀江南小区西	苏州	2.9
龙湖集团	蔡家组团P08-1-2/04号地块	重庆	3.35
华发股份	万山海洋开发试验区大万山岛锦塘湾	珠海	6.6
华侨城	东津新区东津大道以北、荆山路以南组团地块	襄阳	103.5
	经开区王桥路以南、宝教寺以西等三宗地块	合肥	52.3
	增城区派潭镇背阴村	广州	13

资料来源：中指研究院，太平洋证券

3、专项债收储存量闲置土地进展

▶各地已发行土储专项债规模情况。

▶3月16日，自然资源部召开3月份例行新闻发布会，会上，自然资源部自然资源开发利用司司长孔维东表示，2025年，自然资源部积极配合财政部，指导各地发行地方政府专项债券5400余亿元主要用于收储存量闲置土地，适配高质量发展需求，更好打造“净地”“优地”。同时，充分调动多元主体的积极性，支持土地用途兼容和空间复合利用，优化规划调整及用途转换规则，有力支撑补齐公共服务设施短板，打造更加符合市场和群众需求的优质空间产品。

▶据Wind数据，截至2026年3月26日，2025年至今全国已发行的用于收购存量闲置土地的专项债总金额为5415.6亿元，其中广东省发行738.3亿元，居首位，浙江省发行647.7亿元，位居第二，上海、江苏省、江西省发行土地储备专项债金额超过400亿元。分城市来看，发行规模位居前五的城市为广州、上海、杭州、南京和南昌，发行规模分别为681.87/568.1/506.1/473.2/420.4亿元。

图表24：各省发行专项债收购闲置存量土地规模

省份	发行土储专项债规模（亿元）
广东省	738.31
浙江省	647.70
上海	568.05
江苏省	473.16
江西省	420.45
重庆	362.00
湖南省	341.43
福建省	325.16
湖北省	293.44
陕西省	271.26
安徽省	190.56
河北省	121.87
四川省	90.05
吉林省	89.00
天津	81.59
山东省	81.49
云南省	57.44
新疆维吾尔自治区	50.90
辽宁省	40.65
北京	35.22
广西壮族自治区	30.67
河南省	30.31
甘肃省	26.06
黑龙江省	26.01
宁夏回族自治区	16.52
海南省	6.33
总计	5415.63

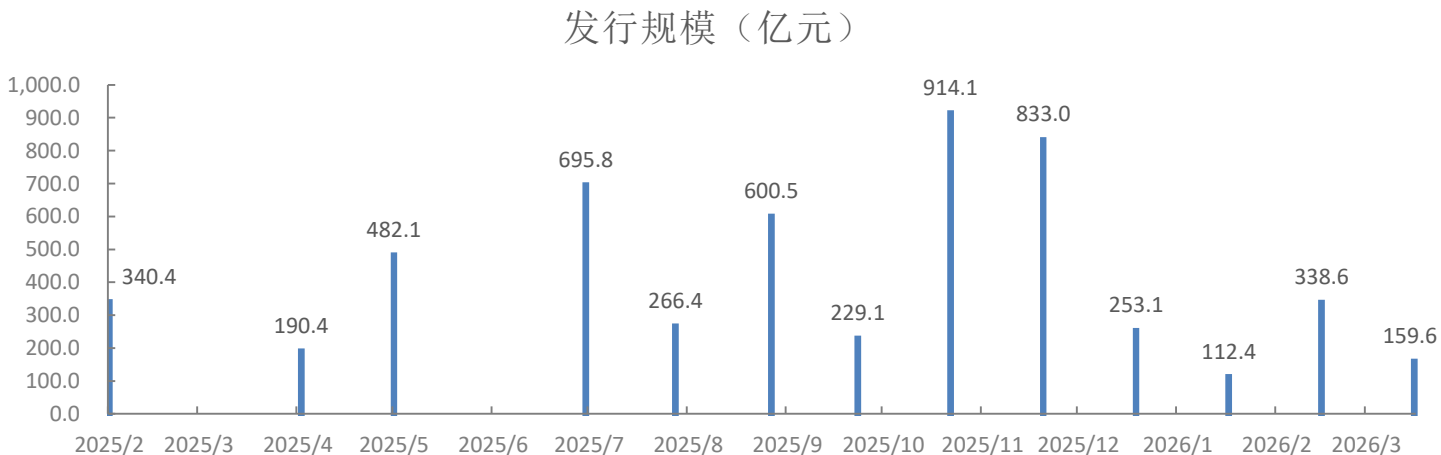
资料来源：Wind，太平洋证券

3、专项债收储存量闲置土地进展

▶各地已发行土储专项债规模情况。

▶分月度来看，去年四季度非“自审自发”试点地区中收购存量闲置土地专项债券陆续落地发行，且发行速度有所加快。据Wind数据，2025年各季度发行量分别为340.4/1368.4/1096.0/2000.2亿元，截至3月24日，今年累计发行规模为610.6亿元。

图表25：各月收购存量闲置土地专项债券发行规模



资料来源：Wind，太平洋证券

4、投资建议

- 目前房地产行业收储去库存处于关键期，政策层面支持力度持续加大。去年12月中央经济工作会议明确强调“鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，2026年政府工作报告中也提及“探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”。土地收储依托专项债发力，但区域分化明显。2025年全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地的数量超5500宗，总用地面积近3亿平方米，总金额超7500亿元。收购存量商品房和闲置土地有利于盘活存量资源，稳定房地产市场，保障民生。随着各地政策逐步推进，后续配套政策也有望进一步完善，存量商品房和存量闲置土地收储作为去库存的重要一环，我们预计26年各地将继续加大收储的力度，建议关注相关地方国企及开发商。

风险提示

- 政策落地进程不及预期；
- 需求修复不及预期；
- 房地产行业下行风险

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路926号同德广场写字楼31楼



投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。