

“老破小”有了新出路 “保租房”来了新房源 上海试点国企“出手”收购二手房

2月2日,中国建设银行支持上海市第一批收购二手住房用于保障性租赁住房项目正式完成签约。标志着上海官宣国企“下场”收购二手房,这也是上海首次披露这一筹措保租房的新模式,将在浦东、徐汇和静安进行试点。

上海收购二手房不是短期刺激,而是以民生需求为核心、以存量更新为路径的长效机制,是基于城市发展的需要,进一步完善多层次租赁住房供应体系,打造年轻人发展的友好环境。

试点房源集中在中心城区

上海试点三区筛选出来的房源,集中在市区房龄偏长、户型较小的存量住宅,也就是大家常说的“老破小”。

“浦东已经形成相关方案,将按照政府主导、市场运作、自愿参与的原则,通过收购存量二手住房,在中心城区等供需矛盾突出的区域,新增筹建一批区位优势、租金可担的保租房,优化保租房结构布局。”浦东新区副区长刘涛说。

具体范围上,浦东优先关注内环内、2000年以前、单套建筑面积70平方米以下、总价不超过400万元且产权清晰的个人二手房源。核心是面向有置换需求的产权人,租售比相对较高、保租房房源供需矛盾较大、居住配套成熟的地区,是试点收购所关注的重点区域。

静安收购房源的范围,是产权人不仅有置换需求,且置换的商品房也在本区,置换新房的优先考虑,同时其所拥有的是总价适中、产权清晰、小户型的成套二手住房,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。

徐汇探索通过区保障性住房公司在市场上收购存量小户型的房源。按照相应标准实施装修配置后,作为保租房供应,将有效增加保障性租赁住房的供给,缓解区域内供需矛盾,推进职住平衡。

收购不只是为了卖更多房

收购二手房做保租房,不只是为了让市场多卖几套房那么简单。

试点收购二手住房做保租房,上海并非首创。

2025年12月22日至23日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会上明确,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。优化和精准实施保障性住房供应,实施房屋品质提升工程,有序推进“好房子”建设。据不完全统计,全国有超60个城市计划或正在推进收



游客在上海豫园灯会上赏灯。

新华社发



位于上海浦东的耀雪冰雪世界。



新春游园会在上海张园启幕。

购存量商品房。

可以说,上海启动收购动作,一方面的确是在响应中央部署要求,更重要的是因为,市场本身存在真实需求,需要回应。

首先要满足的,就是青年人才的居住需求。

上海地少、房价高,不少初入职场的年轻人是靠租房来解决居住问题。为了满足年轻人、新市民和基层服务人员的居住需求,近几年上海一直在投放保租房。数据显示,“十四五”期间,上海保租房筹措达47.7万套,超额完成了既定目标。

不过,据克而瑞分析师表示,

从区位分布上看,这些保租房约八成规模位于中环以外区域。换句话说,位于市中心的保租房,其实占比不高。而随着产业新趋势出现,中心城区居住需求越来越突出。

除了想住得离上班地方近,能不能尽快住进去,也是年轻人很关心的一个需求。

以前,上海主要靠规划新建、非居住房屋更新转化等方式来供应保租房,往往周期较长。收购模式则不同,它能快速增加保租房供给,不用等那么久,可以最大程度方便年轻人通勤、改善生活,提高生活效率。

从这个角度看,收购房源特别是市区房源,不仅是一项创新,也符合了市场的需求导向。

试点效果还有待观察

从更大的行业角度看,市场认为,收购动作对房地产行业还有一个影响,激活置换链。

很多改善型购房者不是没有买房需求,只是需要“先卖再买”。但在这个过程中,中介费、税费,还有置换期间可能产生的过渡居住成本,都会影响人们的购房意愿。

区属国企收购二手房,在很多人看来代表着官方收购,一般来说,操作规范、价格公开透明,能有效解决人们担心的问题,如置换时间过长、报价不透明、怕被“坑”等问题,提高人们的换房意愿,激活置换链条。

有分析师认为,上海收购二手房还可以规避由市场情绪造成的房价非理性波动。

从实际操作来看,一套二手房的交易价格往往会参考同一小区的其他成交价。这意味着,如果某房源以国企的“收购价”成交之后,小区其余房源将以这套房源的“收购价”为基准,结合自身实际品质,自发形成价格梯度。

国企能不能顺利完成二手房收购,关键看给出的价格,能不能符合当下的市场行情、让卖房人认可。

数据显示,浦东、静安、徐汇三大试点区,收购房源聚焦总价400万元以下的刚需品类。这也是市场上购买需求最旺盛的一类房源。2025年上海二手房成交套数约22.7万套,其中总价400万元以下成交占比达76.71%。在三个试点区,该总价段成交占比均超50%,浦东、静安更是分别达75.32%、66.24%。

中指研究院分析师表示,政府不宜对收购价格过于苛刻,如果以不低于市场成交价的标准推进收购,将更有利于促成交易,让二手房的置换链条真正畅通起来。

综合《解放日报》《每日经济新闻》报道