

40平方米老房换来220万元“房票”补贴买新房

上海“住房收购置换”首例签约落地

昨天下午,上海市首例“住房收购置换”项目在静安区正式落地。居民施先生成为首位申请人,现场与静安区保障房公司签订存量房收购合同,同时与新建商品房开发企业签订购房合同,完成“旧房换新房”全流程闭环。

今年2月,上海启动二手房收购用作保租房试点,静安、浦东、徐汇三区先行先试。试点房源主要聚焦三区房龄较老、户型偏小的存量住宅。昨天,静安率先完成首例签约,标志着这一城市更新的创新模式正式落地运行。

项目如何实施,如何实现资金平衡

施先生名下一套位于静安区宝山路、面积40平方米的成套旧住房,以220万元价格被区保障房公司收购。该笔收购款将作为专项资金,用于补贴施先生购买静安区内新建商品房——“誉静安”的一套112平方米的新房。

上海静安区房管局相关负责人介绍,“住房收购置换”是静安践行“政府引导、国企实施、市场运作”的重要创新,一头对接保租房房源筹集,一头满足居民改善型住房需求。

该模式由静安区保障房公司作为实施主体,按照市场化原则,开展房源排摸、洽谈签约、收购转化等工作,收购对象主要为区内产权清晰、总价适宜的成套小户型存量住房。

区房管局负责人介绍,收购标准为建筑面积70平方米以下、总价400万元以下,距离轨交三公里左右、周边有产业园区的存量房屋。新购新房需要位于静安区,价位不限。根据市相关部门部署,静安后期还将向“收购旧房置换二手房”市场扩展。

这一模式实现多方共赢:对城市保障而言,收购后的旧房经统一标准化改造提升后,全部纳入区级保租房体系,以低于同地段市场租金的价格,定向保障新市民、青年人等群体,有效扩充保租房房源、优化区域住房供应结构。

对居民而言,为改善型需求开辟了新通道。居民可先锁定静安区内新建商品房意向房源及购买条件,再向区保障房公司提交旧房收购申请;区保障房公司给居民房票专项用于置换,实现“旧房规范处置、新房顺利购置”的闭环置换。

相较于传统置换“先卖后买”周期长、报价不透明等痛点,新模式由国企兜底收购,流程公开透明、操作高效便捷,大幅提升居民置换安全感与便利性。该项目如何筹措资金,并实



上海西部最大人工湖——远香湖畔,2个核心文化地标与10个绕湖而建的文化空间串珠成链,形成一条“文化环线”。图据《解放日报》



昨日,上海“住房收购置换”模式首个案例签约现场。受访者供图

现中长期资金平衡?静安区相关负责人回答,静安区建立了多元资金池,构建“货币化配建资金+企业自有资金+商业银行贷款”的市场化融资体系,中国建设银行提供专项金融支持,确保收购资金充足、成本可控,同时保租房租金收益将专项用于成本回收和滚动发展,形成“投入、运营、反哺”的良性循环。

助力提升城市住房资源配置效率

收购二手房作为保租房,将提升城市住房资源配置效率。

“十四五”以来,上海筹措保租房47.7万套,超额完成既定目标。但八成保租房位于中环以外,市中心的保租房占比不高。很多在中心城区上班的人群,有着就近居住

的需求。从黄浦、静安、徐汇等多个中心城区保租房租赁反馈情况来看,只要价位合适、品质不错的保租房均“一房难求”。

“十五五”期间,静安区计划新增供应保租房约1.3万套(间)。作为上海中心城区,静安土地资源紧张,传统模式已难以完全满足保租房筹措的增量需求。

市场人士说,静安区收购的二手房源聚焦于本区,交通便捷、配套成熟、生活便利,完美契合新市民、青年人“职住平衡”的诉求。且小户型租金可控,也精准对接青年人才、科创人员的租住需求,填补核心区小户型保租房供给缺口。

首单收储房源位于静安区宝山路核心地段,内环内区位优势、交通便捷,紧邻轨交3/4/8号线站点,步行可达商圈,生活配套服务齐备,建筑面积适配青年人租住需求。

此外,收购二手房作为保租房可以快速扩充房源,缩短供应周期。据介绍,相较于新建保租房需2—3年的建设周期,收购存量房可在3—6个月内完成改造并投入运营,大幅缩短保租房有效供给时间。

市场上有观点将“住房收购置换”模式称为“升级版房票”。2024年,上海率先在金山区试点了房票制度,目前在徐汇、浦东、普陀等区都有探索。但两者存在明显区别:房票制度主要适用于旧改动迁安置,是征收补偿的一种补充方式;住房收购置换面向市场存量小户型住房,不涉及房屋征收,主要服务居民快速置换,覆盖房屋类型、人群均不相同,同时还有筹措保租房房源,服务新市民、青年就业群体的功能。

市场人士认为,无论叫什么名称,“住房收购置换”模式都是有益探索:将市场上流动性较差的“老破小”转化为优质保租房,盘活存量、优化增量,提升城市住房资源配置效率。

综合新华社、《新民晚报》报道