

上海首例住房收购置换项目落地静安

40平方米老房换专项房票直购新房

昨天下午，上海市首例“住房收购置换”项目在静安区正式完成签约，这标志着上海二手房收购用作保租房试点工作迎来实质性落地。

静安区居民施先生成为该模式首位受益者，其位于宝山路40平方米成套旧住房，以220万元价格被区保障房公司收购，该笔款项作为专项购房资金，全额用于其购置静安区新建商品房“誉静安”的三房房源，全程实现“旧房换新房”全流程闭环。

据悉，此次静安率先落地的创新模式，是上海践行住房保障与民生改善的重要探索，既为居民改善型住房需求开辟新通道，也为中心城区保租房房源筹集提供了全新路径。

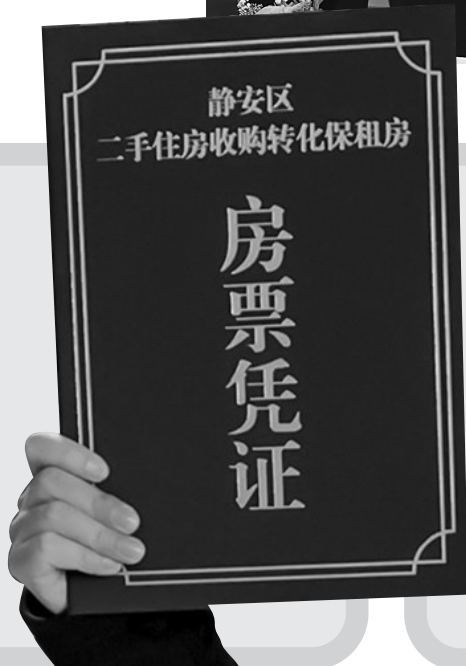
青年报记者 范彦萍



上海市首例“住房收购置换”项目在静安区正式完成签约。青年报记者 吴恺 摄

置换流程

- 1 居民提出收购申请
- 2 政府引导国企兜底
- 3 评估旧房价值
- 4 签订收购协议
- 5 发放升级版房票
- 6 选购房源
- 7 完成置换入住



收购标准

建筑面积
70平方米以下、
总价400万元
以内的产权清
晰成套存量房
屋，优选距离轨
交三公里以内、
周边有产业园
区的房源。

打造年轻人可负担的 高品质宜居空间

静安区此次落地的住房收购置换模式，被市场人士称作“升级版房票”，但该模式与上海此前试点的房票制度存在本质区别，是对市场存量住房资源盘活的全新探索，更是提升城市住房资源配置效率的重要举措。

该模式的核心价值，在于有效盘活市场上流动性较差的老旧存量住房，实现“盘活存量、优化增量”的目标。这类房源往往因房龄、户型等问题，在市场上交易难度较大，而通过政府引导、国企收购的方式，将其转化为优质保租房，既让存量房源实现价值再生，也让中心城区的住房资源得到更合理的利用，从根本上提升了城市住房资源的配置效率。

相较于新建保租房，收购存量房改造为保租房还具备供应周期短的显著优势。据介绍，新建保租房通常需要2~3年的建设周期，而收购存量房后，仅需3~6个月即可完成标准化改造并投入运营，大幅缩短了保租房的有效供给时间，能够快速填补中心城区保租房的供给缺口。静安区保障房公司将对所有收购房源实施专业化改造，统一纳入保障性租赁住房体系运营管理，以亲民租金、优质服务，打造年轻人可负担、高品质的宜居空间，助力住房保障事业高质量发展。

静安区相关部门表示，将以此首次签约为起点，持续优化住房收购置换的相关政策、细化交易流程，深化模式的推广与落地。此次上海首例住房收购置换项目落地静安，不仅为静安区居民的住房改善提供了新方案，也为上海构建高质量住房保障体系提供了可复制、可推广的实践样本。未来随着模式的不断完善，将有更多居民享受到政策红利，也将有更多优质保租房亮相中心城区，为上海破解中心城区保租房筹措难题、满足居民改善型住房需求探索出一条全新路径，推动城市住房保障与民生发展实现更高质量的融合。

首单闭环签约落地 国企兜底破解置换痛点

在签约现场，施先生依次与静安区保障房公司、新建商品房开发企业完成存量房收购合同与购房合同的签订，从旧房处置到新房购置的全流程无缝衔接，成为上海首个享受到住房收购置换政策红利的居民。

“我有两个孩子，原来的住房面积对我们来说太小了。”施先生告诉记者，自己被收购的房源位于静安区宝山路板块，建筑面积40平方米。因为是老房子，去年挂牌后问津者较少，在了解到这一新模式后，他申请

“住房收购置换”项目评估，收购总价220万元，整个过程只有一两个月，非常顺利。这笔资金被划定为专项购房款，仅可用于购置静安区内的新建商品房。再三挑选后，他选中了“誉静安”项目的100多平方米小三房，切实改善了住房条件。

此次静安落地的住房收购置换模式，是上海今年2月启动的二手房收购用作保租房试点的重要成果，静安与浦东、徐汇三区成为首批先行先试区域，而静安则率先完成首例签约，让这一创

新模式正式进入实际运营阶段。该模式由静安区保障房公司作为实施主体，严格遵循“政府引导、国企实施、市场运作”原则，收购对象聚焦区内房龄较老、户型偏小的存量住宅，且明确了具体收购标准：建筑面积70平方米以下、总价400万元以内的产权清晰成套存量房屋，优选距离轨交三公里以内、周边有产业园区的房源，居民新购新房仅要求位于静安区内，价位不设限制。

静安区房管局副局长何智勇介绍说，相较于传统“先卖后

买”的房屋置换模式，这一创新模式精准破解了居民置换的核心痛点。传统置换不仅交易周期长，还存在报价不透明、交易流程不确定等问题，居民常面临“卖不掉旧房无法购置新房”的困境，而住房收购置换模式由国企兜底完成旧房收购，流程公开透明、操作高效便捷。居民可先锁定静安区内新建商品房意向房源及购买条件，再提交旧房收购申请，由区保障房公司出具专项房票用于置换，实现“旧房规范处置、新房顺利购置”的闭环。

多元资金保障运转 填补中心城区保租房缺口

住房收购置换模式的顺利落地与持续推进，离不开完善的资金保障体系，而收购后的旧房经改造后全部纳入保租房体系，也有效填补了上海中心城区保租房的供给空白，实现了民生改善与住房保障的双向赋能。

何智勇介绍说，为确保收购资金充足、成本可控，静安区专门建立了多元资金池，构建起“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，其中中国建设银行为项目提供专项金融支持，从资金层面为住房收购置换工作保驾护航。

在中长期资金平衡方面，项目构建了“投入、运营、反哺”的良性循环机制。收购旧房的资金投入，将通过保租房的长期租金收益进行专项回收，租金收益全部用于成本回收和项目的滚动发展，既保障了实施主体的可持续运营，也让住房收购置换模式具备了自我造血的能力，摆脱了对单一财政资金的依赖，实现市场化长效运转。

静安区闸北保障房公司执行董事蒋燕表示，收购后的存量住房，经静安区保障房公司统一标准化改造提升、完善居住功能

后，将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、青年等群体的租住需求。此次首单收储的宝山路房源，位于上海内环内核心地段，区位优势突出，紧邻轨交3/4/8号线站点，步行可达周边商圈，生活配套齐备，40平方米的建筑面积精准适配青年人的租住需求，改造后将成为中心城区优质保租房。

这一模式还破解了中心城区保租房筹措的核心难题。“十四五”以来，上海已筹措保租房47.7万套，超额完成既定目标，

但八成保租房位于中环以外，市中心保租房占比偏低，黄浦、静安、徐汇等中心城区的优质保租房更是“一房难求”。作为上海中心城区，静安区土地资源紧张，传统新建保租房的模式已难以完全满足增量需求，而收购存量二手房用作保租房，成为高效拓展房源的关键路径。据了解，“十五五”期间，静安区计划新增供应保租房约1.3万套（间），住房收购置换模式将成为实现这一目标的重要抓手，精准契合新市民、青年“职住平衡”的核心诉求。