

市场研究：新突破！上海试点收购二手房转保租房

2026 年 2 月 2 日,上海市第一批收购二手住房用于保障性租赁住房工作正式启动,首批试点区域为浦东新区、静安区、徐汇区,由各区公租房公司作为收购主体,由中国建设银行提供金融支持,旨在拓宽保租房筹措渠道、快速增加小户型保障房源供给,精准匹配新市民、青年人才等群体租赁需求。

上海第一批收购二手房用于保租房情况梳理

区域	房源标准	运作模式	布局侧重
浦东新区	优先聚焦内环内、 <u>2000 年以前建成、单套建筑面积 70 平方米以下、总价不超过 400 万元</u> 的产权清晰个人二手房源。	◇ 遵循“政府主导、市场运作、自愿参与”原则,收购主体按市场或评估价自主开展收购; ◇ <u>创新“收旧换新”模式,产权人出售房屋后,购房款参照房票形式专账监管,需同步购买浦东新区内市场化一手住房</u> ,监管银行凭一手房预告登记证明向开发商支付资金。	租售比高、保租房供需矛盾突出、居住配套成熟的区域,重点面向有置换需求的产权人。
静安区	<u>总价适中、产权清晰的成套小户型二手房</u> ,优先面向有置换本区商品房意愿(一手房优先)的产权人。	组建区政府分管领导牵头,区房管局、区国资委等参与的工作专班,实现房源排摸、洽谈签约、收购落地全流程专业化运作。	采取“ <u>片区式收租为主、零散收购为辅</u> ”,优先布局 <u>重点产业园区、核心商圈及轨道交通站点 3 公里辐射圈</u> 。
徐汇区	通过区保障性住房公司市场化收购存量小户型二手房。	收购后按标准装修配置,转化为保障性租赁住房供应;资金上以 <u>区级财政资金牵头,搭配银行贷款</u> ,租金收益用于成本回收与滚动发展。	

资料来源:根据官方公开资料整理

一、上海收储二手房转化保租房模式的特点

1、收储目标以小户型为主,匹配市场需求

在收储房源标准方面,各区均有一定差异,但整体以小户型为主。结合 58 安居客租赁市场监测数据来看,2025 年上海整体对于一室和两室小户型的租赁需求占比高达 78.2%;

尤其，徐汇和浦东新区对于一室和两室小户型的租赁需求占比达到 85.4%、80.2%。对比区域供需分布来看，租赁小户型呈现出供需紧平衡的状态。

与此同时，上海 3000 元/月/套以下价格房源的需求占比达到 67.7%，显著高于市场供应占比。尤其，浦东新区 3000 元/月/套以下价格房源的需求占比达到 68.3%，中低租金房源存在一定程度的供需不匹配。

2025 年上海及各区域租赁户型供需情况

2025年上海户型供需分布			2025年徐汇户型供需分布		2025年浦东户型供需分布		2025年静安户型供需分布	
户型段	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布
1室	38.4%	39.9%	48.6%	43.6%	37.9%	37.6%	43.6%	48.5%
2室	37.9%	38.3%	39.6%	41.8%	40.4%	42.6%	32.6%	29.7%
3室	19.4%	18.0%	10.2%	12.7%	18.1%	16.7%	16.4%	23.0%
4室	3.0%	2.6%	1.2%	1.4%	2.7%	2.3%	2.0%	2.6%
5室	0.9%	0.7%	0.3%	0.3%	0.6%	0.5%	0.3%	0.9%
5室以上	0.5%	0.4%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	0.1%	0.1%

数据来源：58 安居客研究院

2025 年上海及各区域租赁户型供需情况

2025年上海供需分布			2025年徐汇供需分布		2025年浦东供需分布		2025年静安供需分布	
价格段	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布	供给分布	需求分布
0~500	0.1%	1.2%	0.0%	0.1%	0.2%	4.2%	0.0%	0.0%
501~1000	3.5%	17.0%	1.3%	11.8%	4.2%	19.2%	1.6%	17.5%
1001~1500	7.2%	18.8%	1.1%	9.3%	7.4%	18.1%	2.0%	9.6%
1501~2000	8.3%	13.4%	4.0%	10.5%	7.6%	12.0%	5.3%	11.6%
2001~2500	6.5%	8.9%	3.5%	6.0%	5.8%	7.3%	4.8%	6.0%
2501~3000	7.4%	8.4%	2.6%	3.2%	5.9%	7.5%	3.7%	3.5%
3001~4000	17.1%	13.6%	15.1%	16.1%	16.1%	12.9%	16.4%	14.3%
4001~6000	27.5%	12.2%	39.3%	27.9%	30.7%	12.8%	26.7%	17.9%
6001~8000	9.3%	3.3%	13.9%	7.8%	8.9%	3.1%	12.1%	7.9%
8001~10000	3.9%	1.2%	5.6%	3.1%	3.7%	1.1%	7.7%	5.6%
10001~15000	4.5%	1.0%	6.7%	2.8%	4.1%	0.8%	10.7%	4.3%
15001~20000	1.9%	0.4%	3.2%	0.9%	1.6%	0.3%	4.1%	0.7%
20000以上	2.9%	0.6%	3.7%	0.7%	3.8%	0.8%	4.8%	1.1%

数据来源：58 安居客研究院

小户型房源能精准对接新市民、青年人才等群体的短期、过渡性居住需求，控制租金成本。通过收储小户型转化为保租房投放进入租赁市场能够有效匹配市场需求。同时，对于收储运营方而言，小户型房源改造、运营成本相对可控，便于快速转化为保租房，提升房源筹措与供应效率。聚焦核心区域小户型存量房，能够有效盘活存量资源，优化保租房房源结构与区域布局，缓解核心区域保租房供需矛盾。

2、创新保租房筹措模式，完善保障房筹措体系

2024 至 2025 年，上海一直在探索各类保障房的筹措渠道，通过收购新建商品房或存量二手房转化为保障性租赁住房，同时探索土地收储优化供给结构。2024 年 5 月上海发布“沪九条”，明确探索国有平台公司收购适配房源优化保障房供应。2024 年 9 月《关于本市保障房配建的实施意见》提出，货币化配建保障房资金可由区指定机构收购存量商品房/二手房用于住房保障，为收储提供政策依据。

上海通过收储转化各类保障房的筹措情况

收储类型	实施主体	时间	房源/地块要求	用途
新建商品房收储	闵行公租房运营公司(闵行集团旗下)	2025 年 6 月	1.合法合规新建住宅商品房，现房交付；2.位于闵行南部(吴泾、老闵行、颛桥、浦江镇等);3.单项目总建面≥7500m²,产权清晰无纠纷	转化为保障性租赁住房
存量二手房收储	徐汇惠众公租房运营公司	2024 年	产权清晰的成套存量住房	用作保障房供应
住宅用地收储	上海市土地储备中心	2025 年 12 月	原出让住宅用地，土地面积约 7.87 万 m²,计容建面约 18.88 万 m²	优化住房供给结构，减少区域新房供应，缓解库存压力

资料来源：根据官方公开资料整理

此次，上海试点收储存量二手房转化保租房，丰富创新了保租房筹措模式，形成“政策引导、市场运作、多方协同、群众得益”的格局。**资金来源以区级财政资金为引导，叠加银行专项贷款，后续通过保租房租金收益实现资金回笼与可持续运营。**如浦东新区购房款实行房票式专账监管，确保资金定向用于产权人置换新房，间接保障收购价格与置换交易的合规性。收购价以托底为主，不刻意拉升市场价格，同时通过 400 万总价上限控制成本，保障保租房后续租金可负担，经营可持续性。

二、收储二手房对市场的影响

一线城市收购存量商品房，对于改善市场预期、修复市场信心将起到重要的推动作用。

从供给端而言，存量收购举措直接削减市场可售存量，缓解库存积压状况；抑制新增供给的冲动，达成供需的再度平衡。收购的房源转化为保障房，可分流部分刚性需求，减轻商品房市场的需求竞争压力。

本次，尽管上海三区收购存量房的条件表述不尽相同，但是方向基本一致。为了便于统计，我们且都以浦东新区的收购标准计算。

根据 58 安居客的市场监测数据，以过去一年为观察窗口，上海成交的二手房中同时符合“内环”、“70 m²以下”、“400 万总价以内”、“2000 年以前建成”这些条件的二手房占比仅有 6.9%，其中，静安区成交占比 11.3%，徐汇区成交占比 8.3%，浦东新区成交占比 31.0%。符合收购条件的二手房中，三区成交的合计占比 50.6%，合计的成交金额约为 250 亿元。因此，要加速去库存、打通置换链条，除了需在政策上有所突破，相应的收购资金能否到位更加重要。据估计，收购资金若能达到年成交金额的 10%，在系统性的收购行动影响下，将对上海老旧和小户型存量房市场库存消化产生举足轻重的促进效果。三区共担这约 25 亿/年的资金规模，还是具备相当的可行性。

此外，本次收购政策条件所针对的细分市场尤其精准。我们拆分成交结构发现，符合收购条件的存量房有几点特点——套均总价低、议价空间大，成交周期长，看房人数少。

2025.2-2026.1 上海成交二手房相关指标情况

指标	类型	全市	静安区	徐汇区	浦东新区
套均总价	全市场	367	471	500	372
万元	符合条件	255	261	317	258
议价空间	全市场	7.9	7.0	7.9	8.3
%	符合条件	8.3	9.3	6.8	8.6

成交周期	全市场	117	123	107	122
天	符合条件	126	149	110	131
看房人数	全市场	100	100	100	100
人次 (指数化)	符合条件	87	94	70	71

数据来源：58安居客研究院

从上表可以看出，政府收购存量房的条件选择直击市场上价格不好谈、成交周期长、客户不好找的存量房，对于打通置换链条预计会有比较积极的效果。进一步细分结构看，从去库存的角度考虑，应该偏向收购什么户型呢？58安居客研究院的数据显示，低总价70 m²的1居室明显比2居室以及其他户型面临更大的供大于求的风险。

2025.2-2026.1 上海浦东新区二手房线上房源及用户找房供需结构

房源供需结构【户型+总价】

总价段	低总价		中低总价		中等总价		中高总价		高总价	
户型	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例
1.0居室	15.0%	9.1%	1.4%	0.6%	0.3%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%
2.0居室	26.9%	27.4%	11.4%	9.7%	4.4%	4.8%	2.0%	2.1%	2.1%	1.6%
3.0居室	7.3%	10.7%	6.8%	7.6%	4.7%	5.2%	3.4%	3.8%	5.8%	5.5%
4.0居室	0.3%	0.4%	0.5%	0.6%	0.5%	0.6%	0.6%	0.7%	3.8%	5.4%
5.0居室	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	1.6%	2.3%
6居室及以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	1.0%

房源供需结构【面积+总价】

总价段	低总价		中低总价		中等总价		中高总价		高总价	
面积段	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例
70以下	27.7%	21.6%	4.2%	2.0%	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%
70-90	15.6%	17.7%	7.7%	8.2%	2.4%	2.9%	0.7%	0.6%	0.5%	0.3%
90-120	5.4%	7.0%	6.4%	6.4%	4.9%	5.2%	2.9%	2.8%	2.2%	1.3%
120-140	0.8%	1.1%	1.4%	1.5%	1.6%	1.6%	1.6%	2.2%	2.7%	2.6%
140-180	0.1%	0.2%	0.3%	0.5%	0.5%	0.7%	0.7%	0.7%	3.7%	4.0%
180-220	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.4%	0.2%	0.3%	1.6%	1.9%
220以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	3.2%	5.2%

房源供需结构【户型+面积】

户型	1.0居室		2.0居室		3.0居室		4.0居室		5.0居室		6居室及以上	
面积段	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例	房源比例	流量比例
70以下	16.1%	9.5%	15.6%	13.6%	0.5%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
70-90	0.7%	0.5%	21.1%	22.6%	4.9%	6.4%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
90-120	0.1%	0.0%	9.4%	8.8%	11.8%	13.9%	0.4%	0.5%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
120-140	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	6.8%	7.5%	0.7%	0.8%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%
140-180	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	3.3%	3.2%	1.8%	2.4%	0.2%	0.3%	0.0%	0.1%
180-220	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.6%	1.2%	1.6%	0.4%	0.5%	0.1%	0.1%
220以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	1.4%	2.4%	1.2%	1.8%	0.5%	0.9%

数据来源：58安居客研究院

此外，从需求端来看，保障房供给的增加，能够满足中低收入群体、新市民等的刚性需求。同时，二手房市场新增“政府收购”这一退出渠道，有助于增强房源的流动性，间接激发交易需求。带动部分持观望态度的需求者进入市场，提振商品房的整体需求。本次上海试点收购二手房的举措，时机踩得好，靶点打得准，期待相关收储单位资金尽快到位，其余各区有序跟进，取得积极成效。