

# 存量房“变身记”

## 多渠道盘活资源 提升城市安居体验

■中国城市报记者 孙雪霏

2026年《政府工作报告》明确提出，因城施策控增量、去库存、优供给，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。目前，江苏省苏州市、广东省广州市、天津市等多地密集出台存量房收购盘活新政，推动存量商品房有序转化为安置房、人才房、养老公寓等多元民生房源。这是落实中央决策、优化住房结构、补齐民生短板、稳定市场预期的重要举措，对构建房地产发展新模式、推动城市高质量发展意义重大。

### 政策扩围落地 多元供给惠民生

“没想到老厂区搬迁，还能换到苏州中心城区的商品房作为员工宿舍！”苏州市相城区某电子科技企业负责人周明远对中国城市报记者表示，公司300余名员工此前居住在老旧集体宿舍，如今置换为精装修两居室，居住条件大幅改善。这是苏州市5月2日楼市新政落地后，工业企业按“价值相当”原则，以存量商品房置换安置的鲜活实践。

中国城市报记者对相关政策进行系统梳理后发现，苏州市新政明确：鼓励国有企业、社会资本收购存量商品房用作保障性住房、人才住房、青年公寓、养老公寓等，同时支持实施搬迁的工业企业按照价值相当的原则，调换存量商品房进行安置。这一安排打破了以往存量房收购仅用于保障性住房的单一格局，实现了从“保障基本需求”向“多元供给适配”的拓展升级。

为何各地集中发力存量房盘活？答案源自中央政策的明确指引。4月28日中央政治局会议后，广州市、湖北省武汉市、天津市、江苏省扬州市等十余座城市迅速跟进，存量房收购成为稳定房地产市场的重要抓手。

天津市4月30日出台新政，将“积极盘活存量商品房”摆在首位，明确各区优先收购符合条件的存量商品房，用于配租型、配售型保障性住房、安置房、人才房等场景，同步完善教育、医疗、养老等公共服务配套，打造宜居生活片区。天津市住房和城乡建设委员会相关负责人表示：“我们坚持政府引导、市场主导、社会参与的思路，推动存量房盘活既助力市场去库存，又精准补齐民生住房短板。”

广州市紧扣楼市新政中

“去库存”导向，支持在城中村改造中收购存量商品住宅用作安置房，鼓励收购存量商办用房用于经营性物业安置，同时因地制宜推动存量商办物业合规转换为医疗、教育、养老、酒店、康养、保障性住房等用途。广州市南沙区人民政府相关负责人介绍，当地拟投入2.9亿元采购2万平方米商品房作为安置房源，重点保障辖区城中村改造村民安置需求，实现“拎包入住”。

据悉，本轮政策呈现三大鲜明特征：一是收购主体从政府单一主导，转向政府引导、国企牵头、社会资本参与；二是收购房源覆盖新建商品住宅、二手住宅、存量商办用房；三是使用场景从保障性住房，拓展至人才房、养老公寓、企业安置用房等多元领域。

中指研究院政策研究总监陈文静在接受中国城市报记者采访时表示：“近期多地加大存量商品房收购力度，类型涉及存量新建商品住宅、二手住宅和存量商办用房，收购后用途有所扩大。与城市更新结合，也是当前各地推动存量盘活、推动房地产市场平稳运行的重要方式。”

### 长效机制筑基 存量盘活利长远

“这不是短期应急举措，而是长期制度建设。”在上海市浦东新区存量房收储项目现场，上海浦东发展（集团）有限公司相关负责人介绍，企业收购的2000年以前建成的小户型房源，统一改造为青年公寓，配备共享生活设施，月租控制在3000元以内，精准适配新市民、青年人居住需求。

中国城市报记者查阅官方文件后发现，“十五五”规划纲要明确“推进存量商品房和闲

置商业办公用房盘活利用”，标志着存量房收储从阶段性任务，升级为未来五年常态化、制度化的重点工作。58安居客研究院院长张波向中国城市报记者表示：“存量房收储是‘十五五’时期住房供给侧改革的核心抓手，是万亿元级规模的重要市场，也是房地产新发展周期的关键方向。”

为何存量房收储会被纳入长期制度安排？受访专家均表示，这与我国房地产发展阶段转型密切相关。当前城镇化进入稳定期，城市发展转向存量提质，庞大的存量商品房、低效商办用房资源，为盘活工作提供了坚实基础；健全租购并举住房制度、扩大保障性住房供给的政策目标，也需要依托存量房盘活落地见效。

重庆市、海南省海口市、山东省济南市等地的实践印证了这一发展思路。重庆自今年3月起密集落地存量房收购政策，优先将收储房源用于保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人住房困难。重庆市公共租赁住房管理局负责人表示，当地拟收购存量商品房数千套，可惠及上万名群众，相比新建保障房，具备建设周期短、投入成本低的显著优势。

中国城市报记者盘点本轮调控政策后发现，各地存量房收储模式持续创新：天津鼓励商业银行发放住房租赁团体购房贷款，广州设立“卖旧买新”专项补贴，苏州支持企业以房换房，上海依托专项债券收储存量房源与闲置土地，多元路径让盘活工作更具可持续性。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞在接受中国城市报记者采访时表示：“当前应构建政府主导、社会参与的多元化收储模式，并构建政府主导的多元化资金体系，包括扩大专项债规模、扩大

政策贷款规模、配套商业银行贷款、吸引社会资金参与等。同时，收储工作还需与新房改造和城市提质相结合，与释放改善性需求相结合，与旧房改造相结合，建立合理的激励、约束和保障机制。”

这些创新模式能否长效运行？张波认为，关键在于构建市场化、法治化的长效机制，本轮政策聚焦住房供给端优化，不直接刺激房价，核心目标是稳定市场预期、补齐民生短板。

### 破解堵点难点 协同发力促实效

“存量房收储、改造、运营资金投入大、回笼周期长，社会资本参与意愿不足。”浙江省杭州市某国有住房租赁企业负责人向记者坦言，资金难题是全国存量房盘活推进缓慢的核心制约，也是行业普遍面临的现实困境。

据中指研究院不完全统计，2025年5月以来，浙江、四川等省份先后发行专项债券用于收购存量商品房，截至2026年5月10日，全国累计发行相关专项债券超65亿元，收购存量商品房约1.3万套，但整体发行规模有限，资金落地效率仍有提升空间。

资金闭环难、成本收益不匹配的问题如何破解？张波分析认为，当前收储资金主要依托专项债、保障房再贷款、国企自有资金，地方财政压力制约资金供给，社会资本普遍持观望态度。他建议，进一步扩大保障房再贷款、专项债投放规模，试点保障房REITs、资产证券化等创新工具，打通社会资本参与渠道。

除资金瓶颈外，收储价格博弈是另一突出堵点。收购方严控成本、房企受债务压力影响不愿低价出让，导致部分项

目推进停滞。扬州市引入第三方评估机构，建立“政府指导价+市场竞价”定价机制，促成多个存量项目顺利签约，收购价格实现合理性回落，实现政企多方共赢。扬州市住房和城乡建设局房地产市场管理处相关负责人表示，这一机制有效平衡买卖双方诉求，打通了存量收储关键环节。

如何平衡收储成本与民生保障？中国城市报记者对比新旧政策条文发现，各地探索形成差异化实施路径。广州优先收储主城区地铁沿线中小户型房源，依托房源高流动性、高需求属性，大幅提升资金使用效率。广州市住房保障办公室相关负责人表示，当地重点收购市场价下浮20%左右的房源，在严控收储成本的同时，为新市民、青年人提供平价安居住房。

金融创新为存量盘活注入持久动力。北京市2026年4月落地保障房REITs试点，通过将收储存量房打包为资产支持证券、对接资本市场募资，有效压降融资成本。北京市发展和改革委员会相关负责人表示，REITs工具为存量房收储提供长期稳定资金，实现了民生保障与市场化运作的双赢。

中国城市报记者总结梳理发现，苏州已建立“收购—改造—运营—退出”全流程监管机制，通过标准化改造、专业化物业服务，切实保障租户合法权益。苏州市住房和城乡建设局相关负责人表示，闭环式全流程监管，让存量房收储工作更规范、更可持续。

陈文静表示，存量房盘活是系统性工程，需要政策、资金、市场协同发力。随着“十五五”规划深入落地，存量房收储将持续推进，在稳定房价、优化住房供给、消化存量房源的同时，持续赋能房地产市场平稳健康发展与城市高质量发展。



### 第十一届北京军博会举办

5月14日至16日，2026第十四届中国指挥控制大会暨第十一届中国（北京）军事智能技术装备博览会在京举行。大会以“无人具身智能引领指挥控制体系赋能”为主题，设指挥信息系统、无人作战装备、人工智能与大模型技术应用等十大展区，500余家企业集中展示3000余项前沿技术与产品，为观众呈现一场汇聚行业智慧、引领技术风向的军事智能盛宴。

图为观众在现场观看展出的智能军事装备。

中国城市报记者 全亚军摄