太平洋证券
PACIFIC SECURITIES

房地产|专题报告

证券研究报告
2026/8/12

房地产专题报告

收储存量房落地提速
——以一线城市为例

证券分析师： 徐超
分析师登记编号： S1190521050001

证券分析师： 戴梓涵
分析师登记编号： S1190524110003

报告摘要

一、收储存量房相关政策。2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房。2026年《政府工作报告》中首次提及“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”。近年多城市积极推动收储存量商品房落地。截至2026年2月中旬，全国已有36个重点城市发布明确收储公告，超80个城市表态支持区属国企收购存量住房。除了收购新建商品房之外，收购二手房也是各地盘活存量的重要方式。收购存量商品房的用途逐步扩大，部分高校收购存量商品房用作学生宿舍。

二、上海收储存量房进展。2026年2月2日，中国建设银行上海市分行牵头的首批二手住房收购用于保障性租赁住房项目签约仪式顺利举行，浦东新区、静安区、徐汇区为试点区。此举标志着上海市通过市场化方式收购存量住房、扩大保障性租赁住房供给的工作进入实质性推进阶段。收储要求方面，三区在收购模式和收购要求上存在一定区别。5月起，试点扩容至黄浦、长宁、虹口、普陀、杨浦。截至2026年7月25日，徐汇、浦东、静安三大试点区域已累计收购二手房551套，16户居民顺利完成旧房处置、置换新房。

三、广州收储存量房进展。2026年4月30日，广州市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，其中提出发放总金额2亿元的“卖旧买新”专项补贴。2026年7月29日，广州市住房和城乡建设局举办首批次专项补贴发放仪式，经审核，首批次共120位业主获得“卖旧买新”专项补贴，补贴发放金额267.88万元（税前），这些业主卖旧房、买新房的交易总金额达到8.5亿元。广州安居集团开展居民商品住宅“卖旧买新”试点工作。广州南沙区拟收购约20000平方米新房用作安置房源。

四、投资建议。目前房地产行业收储去库存处于关键期，政策层面支持力度持续加大。去年12月中央经济工作会议明确强调“鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，2026年政府工作报告中也提及“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”。随着各地政策逐步推进，后续配套政策也有望进一步完善，存量商品房收储既是盘活存量房产、消化商品房库存的举措，也是拓展保障性住房供给渠道的路径，将持续赋能房地产市场平稳健康发展与城市高质量发展。考虑到收储仍面临供需错配、资金成本等方面的问题，随着各地政策逐步推进，收储的城市范围、规模以及政府扶持力度有望进一步扩大，建议关注相关地方国企及开发商。

五、风险提示：政策落地进程不及预期;需求修复不及预期；房地产行业下行风险

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

目录

1、收储存量房相关政策
2、上海收储存量房进展
3、广州收储存量房进展
4、深圳收储存量房进展
5、北京收储存量房进展
6、投资建议
7、风险提示

1、收储存量房相关政策

➢ 2026年3月5日上午，十四届全国人大四次会议召开，国务院总理李强作政府工作报告，其中强调“着力稳定房地产市场”，目前不同城市的房地产市场表现存在分化，报告提出“因城施策控增量、去库存、优供给”，控制新增土地供给、去库存是直接改善市场供求关系，修复市场预期的关键举措。

图表1：2023年以来《政府工作报告》中房地产提法对比

指标	2023年	2024年	2025年	2026年
工作任务	（五）有效防范化解重大经济金融风险。（八）保障基本民生和发展社会事业。	（六）更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。	（六）有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线	（十）加强重点领域风险防范化解和安全能力建设（八）更大力度保障和改善民生
政策目标	促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设。	稳妥有序处置风险隐患。健全风险防控长效机制。	持续用力推动房地产市场止跌回稳	着力稳定房地产市场
促需求	支持刚性和改善性住房需求	满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求	因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。	因城施策控增量、去库存、优供给。加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求。
去库存			优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。	深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。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。
防风险	有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。	标本兼治化解房地产等风险。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。	发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。	进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。
新模式	加强住房保障体系建设，解决好新市民、青年人等住房问题	适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度。	有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。	深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。

资料来源：中国政府网，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

1、收储存量房相关政策

- **2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房相关政策。**
- 2024年以来，中央会议多次提及支持收购存量商品房。2026年《政府工作报告》中首次提及**“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”**。

图表2：中央出台存量房“收储”相关政策

时间	会议/部门	具体内容
2024年4月30日	中共中央政治局会议	统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。
2024年5月17日	国务院政策例行吹风会	支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。
2024年10月12日	国新办新闻发布会	支持收购存量房，优化保障性住房供给，一方面用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房，另一方面继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。
2025年3月9日	十四届全国人大三次会议民生主题记者会	我们将支持地方在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。
2025年4月15日	中共中央政治局常委、国务院总理李强在北京调研	收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施。
2025年4月25日	中共中央政治局会议	加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。
2025年12月22日至23日	全国住房城乡建设工作会议	因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，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。
2026年3月5日	政府工作报告	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。

资料来源：中国政府网，太平洋证券

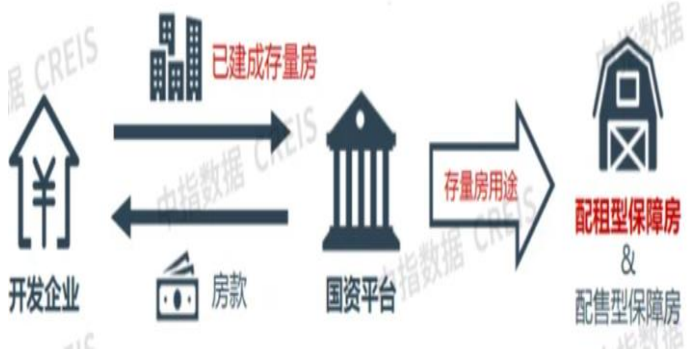
1、收储存量房相关政策

➢**政府“收储”存量房包括两种模式。**我们之前在报告中提及，商品房“收储”是指由政府收购已建成的存量商品房，将其用作保障性住房。从收购房源的角度来看，具体包括两种模式。

➢**模式一国企收储未售新房：**地方国企直接收购开发企业已建成未出售的存量商品房，改为保障性住房等。

➢**模式二国企收购居民旧房：**各城市政府指定地方国企或第三方收购市民存量旧房，售房款项用于居民购买指定新房项目，地方国企收购的旧房可用作保障房、安置房等用途。

图表3：模式一国企收储未售新房



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表4：模式二国企收购居民旧房

资料来源：中指研究院，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

1、收储存量房相关政策

- **多城市积极推动收储存量商品房。**
- 近年多城市积极推动收储存量商品房落地。截至2026年2月中旬，全国已有36个重点城市发布明确收储公告，超80个城市表态支持区属国企收购存量住房。除了收购新建商品房之外，收购二手房也是各地盘活存量的重要方式。

图表5：部分城市收购二手房开展住房“以旧换新”政策内容

城市	时间	具体内容
郑州	2024/4/1	房管局等部门联合发布《郑州市促进房产市场“卖旧买新、以旧换新"工作方案(试行)》，2024 年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新"10000 套。
南京	2024/4/27	南京安居建设集团发布关于开展存量住房“以旧换新"试点活动的公告，试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。存量住房收购价格以评估价为依据。
青岛	2025/4/16	满足改善性住房需求深化“以旧换新"。鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房进行以旧换新。换房人在出售旧房的同时购买新建商品住房，旧房售房款用于抵扣新房购房款，支持居民"卖旧房、买新房"改善居住条件。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁住房或长租房的，由市级财政给予每套了万元的一次性收购补助，由新建商品住房所在区(市)给予收购贷款连续5年、每年 2%的贴息补助。
武汉	2025/4/30	鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房推进以旧换新。积极开展住房跨区“以旧换新"，全市计划收购个人二手住房 3000 套用于各类租赁住房、安置房。
北京怀柔区	2025/7/21	怀柔区发布住房“以旧换新"政策，通过国有企业成立平台公司收购二手房的方式进行，对于收购房屋要求为:旧房已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过 30 年的二手普通商品住房，面积不超过120 平方米(含)，不存在查封限制状况。实施范围暂时为区域内龙山街道、泉河街道及怀柔镇。可换购的新房则为怀柔区范围内已取得房屋预/现销售许可备案证明的商品房。
宁波	2025/9/5	宁波城建投资集团有限公司下属城投置业，推出首期宁波市商品住房“以旧换新“活动，定量收购旧房 500 套，旧房范围覆盖市六区，即海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化1换购新房范围涉及全市。
海口	2026/1/22	海口征集存量商品房用作保障性住房。征集范围:海口市中心城区及海口市辖区内的海南自贸港重点产业园区范围内新建成未出售的普通商品住房项目。 房源条件：单套建筑面积原则上控制在120 m以内，根据市场供求关系及房地产发展因素，可适当放宽；房源开工时间原则上在2020 年(含)以后；优先选取可整栋或整单元收购的楼栋项目作为基本收购单位。优先收购能促进产业发展需求的房源项目。

资料来源：中指研究院，太平洋证券

1、收储存量房进展

➢**各地收储存量房落地情况。**

➢2025年7月31日，广东省住房城乡建设厅召开全省收购存量商品房用作保障性住房视频培训会议。2025年以来，广州、深圳、佛山、珠海等4个城市已完成4个项目共1377套的存量商品房用作保障性住房项目收购工作，收购金额14.43亿元，相关项目预计供应保障性住房共约2100套。

➢截至2025年9月，广西省累计收购2.92万套存量商品房用作保障性住房。

➢截至2025年年底，郑州全市已累计配租人才公寓10.92万套（间），服务保障青年人才超过12万人，市级项目平均出租率达97%。

➢**资金方面，**各地收购存量商品房的资金来源包括地方政府专项债、保障性住房再贷款、商业银行贷款等。根据中指研究院不完全统计，2025年5月以来，浙江、四川等省市先后发行专项债券收购存量商品房，截至2026年3月末，全国累计发行用于收购存量商品房的专项债券超60亿元，收购存量商品房约1.3万套，建筑面积超100万m²，但整体发行规模仍偏低，发行节奏较为缓慢。今年以来，河南、湖南、重庆等地强调“推进利用专项债收购存量商品房用作保障性住房”。预计2026年将有更多配套政策出台，保障性安居工程补助资金、城中村改造专项资金等用于收购存量商品房或将成为更多城市探索的方向，推动商品房去库存。

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

1、收储存量房进展

➢**各地收储存量房落地情况。**

➢**资金方面，**中航北京昌保租赁住房REIT（基金代码：180503）于2026年4月29日在深交所上市。

➢中航北京昌保租赁住房REIT基金份额4亿份，发售价格2.317元/份，募集资金总额9.268亿元。中航北京昌保租赁住房REIT原始权益人为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司，基金管理人为中航基金管理有限公司，专项计划管理人为中航证券有限公司。项目底层资产为滟澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目三个人才公租房项目，分别于2017年、2022年投入运营，2022年至2024年历史三年平均出租率均达98%。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，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。

1、收储存量房进展

➢收购存量商品房的用途逐步扩大，部分高校收购存量商品房用作学生宿舍。

➢2025年2月，湖北大学阳逻校区收购352套存量商品房用于学生住宿。根据湖北省发改委的批复文件，湖北大学阳逻校区将整体购置武汉城建·水岸（阳逻水乡）5号楼、6号楼存量商品房352套，用于学生住宿，总建筑面积37048.04平方米（全部为地上建筑面积），新增学生住宿床位2800个。项目估算投资为1.98亿元，其中毛坯购置费用1.72亿元，装修改造费用2586.29万元。

➢2025年9月，有3所教育部直属高校单一来源采购购置存量房地产用作学生宿舍项目，包括合肥工业大学、中国矿业大学（徐州）和中南大学。合肥工业大学拟以1.18亿元收购龙湖翠湖壹号1号楼用作学生宿舍。

图表6：收储存量商品房用作学生宿舍案例

城市	项目名称	收购总价（亿元）	原开发商	收购用途
武汉	武汉城建·水岸（阳逻水乡）5号楼、6号楼	1.7	武汉城建	湖北大学学生住宿
合肥	龙湖翠湖壹号1号楼	1.18	合肥安居集团	合肥工业大学学生宿舍
徐州	徐州观山府	2.93	南京安居建设集团	中国矿业大学学生宿舍
长沙	长沙旺德府万象时代花园4号楼	2.95	湖南旺德府投资开发有限公司	中南大学学生宿舍

资料来源：中指研究院，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

2、上海收储存量房进展

- **2024年上海首次推出商品住房“以旧换新”活动。**
- 2024年5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会曾联合倡议，在上海发起住房“以旧换新”活动，主要针对计划出售二手住房并购买新房的购房居民，购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。若旧房未在约定期限内售出，则无条件“退房退款”。首批参加倡议的房地产开发企业20余家、房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤及临港等区域。
- 到2024年底，中铁、招商、象屿、金地、中国能建、中建、金融街、金茂、中交、宝业等17家企业27个项目、10家经纪公司参加，“以旧换新”小程序形成流量近18万，通过“以旧换新”成交的量占项目总成交量的20%左右。

2、上海收储存量房进展

- **闵房集团旗下公司宣布公开收购商品房用作保障性租赁住房。**
- 2025年6月9日，上海闵房集团旗下的上海市闵行公共租赁住房投资运营有限公司发布公告称，为进一步盘活存量房源，现面向社会公开征集符合要求的房地产项目用作保障性租赁住房（阶段性房源）使用。收购标的须为合法合规的新建住宅商品房项目，并具备现房交付条件。这也是上海2025年首个通过收购商品房用作保障性租赁住房的项目。

图表7：闵房集团旗下公司征集收购商品房范围及条件

类别	内容
项目性质	收购标的须为合法合规的新建住宅商品房项目，并具备现房交付条件
地理位置	项目须位于闵行区南部地区
房源要求	可收购房源需集中分布，单项目提供房源总建筑面积不少于7500平方米，房源需产权清晰、无权属纠纷、未被法院查封、扣押、冻结
收购价格	最终收购价格以房源评估价值为准

资料来源：证券时报，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

2、上海收储存量房进展

- **奉发集团收购二手房。**
- 2025年12月26日，奉贤的平台公司奉发集团官微发布消息，宣布拟收购50套旧房，可置换为奉发旗下在售商品住房，包括奉发云境、奉发云境pro、奉发左岸晶邸、奉发右岸晶邸、奉发贤荟悦邸等。截至2026年1月23日，活动累计收到104组意向报名信息。经严格的初步筛选与沟通，已完成首批50组家庭的正式登记工作，并全面启动针对性的旧房评估与新房匹配工作，另有14组家庭进入轮候序列。据奉发集团官微，近日，奉发集团商品房“以旧换新”活动首单签约成功。自活动启动后的短短三周内，历经公开报名、专业评估、新房匹配洽谈等流程，该项目迅速完成了从政策落地到首单成交的跨越。

图表8：奉发集团"以旧换新"活动可置换的奉发旗下在售商品房

项目名	首次开盘时间	推盘套数	已售住宅套数	网签去化率
奉发云境	2023年5月14日	522	499	95.59%
奉发云境pro	2023年10月14日	672	224	33.33%
奉发左岸晶邸	2023年7月19日	304	173	56.91%
奉发右岸晶邸	2023年12月29日	353	147	41.64%
奉发贤荟悦邸	2023年6月28日	378	118	31.22%
奉发·云邸	2022年11月8日	214	19	8.88%

资料来源：凤凰网房产上海，太平洋证券

2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房。**
- 2026年2月2日，中国建设银行上海市分行牵头的首批二手住房收购用于保障性租赁住房项目签约仪式顺利举行，浦东新区、静安区、徐汇区为试点区，此举标志着上海市通过市场化方式收购存量住房、扩大保障性租赁住房供给的工作进入实质性推进阶段。收储要求方面，三区在收购模式和收购要求上存在一定区别。

图表9：上海三区开启收购二手房试点要求

区域	收购房源类型	收购要求	实施主体	收购价格	资金要求
浦东新区	优先聚焦**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**的产权清晰的个人二手房源	被收购房屋的产权人需**同步购买**浦东新区**全区范围内**的市场化的**一手住房**	区收购主体	根据**市场或评估**自主开展	
静安区	总价适中、产权清晰的成套**小户型**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，采取片区式收租为主、零散收购为辅的策略	聚焦产权人有**置换本区商品房**意愿特别是一手房优先	静安置业集团下属两家区属保障性住房公司		建立**货币化配建资金、企业自有资金、商业银行贷款**多元资金投入
徐汇区	收购存量小户型的房源		区保障房公司		首期将安排一定规模的**区级财政资金**，通过资本金注入区保障房公司后，专项用于存量房源的收购，同时通过**银行贷款**融资增加收购的资金

资料来源：中指研究院，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房。**
- 为确保试点工作规范、高效推进，各区均建立组织协调机制，普遍采取“政府专班统筹+国企平台实施+金融机构支持”模式。由区住房保障和房屋管理局、财政局、国有资产监督管理委员会等部门联合组成的工作专班负责政策制定、标准把握与统筹协调；区属保障性住房公司作为收购主体，进行专业化、市场化操作。
- **金融支持保障方面，**中国建设银行将提供一揽子综合金融服务。据中国建设银行上海静安支行行长严卫东介绍，银行将组合运用住房租赁贷款，统筹支持房源收购与后续运营，提供期限长、价格优惠的专项融资方案。同时，配套提供按揭服务、租金监管、房票安置、交易资金监管等全方位金融支持，实现“一条龙”专业化服务，覆盖从收购、改造到运营管理的全过程。
- **规模方面，**据上海市政协委员丁祖昱采访提及：“浦东、徐汇和静安收购二手房，来提供给保租房，未来可能有7个区会加入，估计全年的（收购）总规模大概在1万套左右”。

2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房的进展情况。**
- 据上观新闻，自2026年2月份上海启动收购二手住房用作保障性租赁住房试点后，5月起，试点扩容至黄浦、长宁、虹口、普陀、杨浦。截至2026年7月25日，徐汇、浦东、静安三大试点区域已累计收购二手房551套，16户居民顺利完成旧房处置、置换新房。
- 据上观新闻，徐汇区吴女士夫妇家中有一54.7平方米的7楼无电梯顶楼房屋，5月通过区房产交易中心收购专窗对接保障房工作组，房屋历经评估公司初评、房管局复核双重定价，最终以4.2万元/平方米，总价约230万元达成收购，目前夫妇正抓紧时间购置新房，初步意向在松江或青浦购置面积较大的新房。
- 另外，徐汇区漕泾一村习勤小区杨先生有一建筑面积50.73平方米的房屋，委托子女咨询收购政策。工作小组提供代办指导，大幅压缩办理周期，实地踏勘房屋后，约定网签时间，过户时间，交房条件后，顺利在2026年7月6日完成网签，评估单价5.5万元/平方米，总价279万元。

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房的进展情况。**
- **上海市“住房收购置换”模式首个案例2026年3月31日在静安区完成签约。**据新华社，施先生作为首例申请人，分别与静安区保障房公司签订存量房收购合同，与开发企业保利置业签订买卖合同，这也标志着“住房收购置换”模式完成从房源收储、居民置换到保租房筹措的全流程落地。
- 其出售的旧房位于静安区宝山路核心地段，建筑面积40平方米，评估收购价格220万元，被政府收购后，他拿房票在静安区“誉静安”楼盘购置一套112平方米的新房。施先生透露，从春节后偶然得知该政策并提交申请，到出具评估价、双方达成收购意向，全部流程未超过两个月。
- 按照模式设计，静安区保障房公司作为实施主体，遵循市场化原则，收购区内产权清晰、总价适宜的成套小户型存量住房。房源经统一标准化改造后，纳入区级保租房管理体系，以低于同地段市场租金的标准，定向保障新市民、青年人等群体居住需求。同时，该模式为有住房改善需求的居民开辟新渠道：居民可先锁定静安区内新建商品房意向房源及购买条件，再向静安区保障房公司提交旧房收购申请；静安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。

- 截至目前，静安区已经成功落地5例，累计接待咨询136户，已落成的房源主要位于大宁板块和不夜城板块，均靠近重点产业园区、商圈或轨交站点，区位优势明显。收购后的房屋参照保租房标准进行改造提升，完工后将作为保障性租赁住房正式对外供应。

2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房的进展情况。**
- 根据浦发集团官微，截至2026年4月25日，浦东新区有2套房屋率先完成收购，居民均置换招商臻境项目的新建商品住房，另有十几套房源正在紧锣密鼓地洽谈与评估之中。
- 浦东在此次工作中明确，被收购房屋的产权人在出售旧房后，购房款将参照“房票”形式进行专账监管，用于购买浦东新区范围内的市场化一手住房。当新房完成预告登记，监管银行会将资金支付给开发商。价格方面采用一房一价“双评估”机制，以周边真实二手住房成交价格为参考，先后开展初次询价评估和交易前复核评估，最终确定收购价格。
- 浦发集团作为此次收购工作的核心实施主体，集团旗下住房保障板块不仅负责具体房源的筛选、谈判与收购，更承担着“金融+运营”的双重使命。积极对接金融资源，在建设银行等机构的支持下，组合运用住房租赁贷款，确保了收购资金的足额、及时到位。

图表10：上海浦东新区已有两笔完整置换落地

序号	旧房位置	旧房面积（平方米）	旧房收购价（万元）	新房位置	新房面积（平方米）	新房收购价（万元）
1	塘桥航运小区	32.98	158	三林镇金色中环招商臻境一套新房	103	659.4
2	陆家嘴梅园新村	54.82	355	三林镇金色中环招商臻境一套新房	122	792.5

资料来源：新民晚报，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

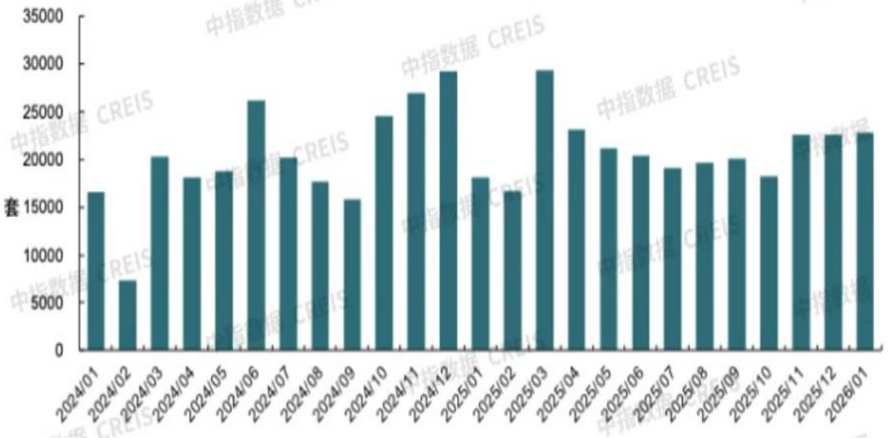
2、上海收储存量房进展

- **上海启动收购二手房的影响。**
- 对于购房者，将直接减少卖房-买房过程中的中介费，降低购房者置业成本，同时也解决改善型业主“卖房难、变现慢”的问题，打通“卖旧买新”通道，带动一二手房联动回暖。
- 上海此前保租房多集中在中环以外，中心城区房源紧缺、租金偏高，此次收储精准填补空白。内环内核心地段小户型房源，交通便捷、配套齐全，改造为保租房后，能满足青年人才就近居住、便捷通勤的需求，推进职住平衡，完善租购并举住房体系，助力城市人才引进与留住人才。
- 对于企业，有助于提高新房销售，加快库存去化，也将改善企业现金流。

2、上海收储存量房进展

- **上海二手房成交占比高。**
- 根据中指数据，2025年上海二手房占一二手房总成交量（不含保障房）的比例为83%，二手房市场占据绝对主导地位。2025年上海总价400万元以下且面积在70平方米以下的二手房成交7.9万套，占全市二手房成交总量的36%，其中浦东新区、徐汇区和静安区分别成交16709套、4800套、4737套，分别占各区域二手房成交总量的34.9%/36.8%/46.6%，高于全市36%的水平，满足收购条件的基础房源较多。

图表11：上海二手商品房成交套数



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表12：2021-2025年上海市及三个区70m²以下&总价低于400万元二手住宅成交套数及占比

时间	上海市		静安区		徐汇区		浦东新区	
	套数	占比	套数	占比	套数	占比	套数	占比
2021	98495	38.7%	5653	51.7%	4663	39.8%	20868	35.9%
2022	51814	35.2%	3220	45.7%	2659	36.1%	10588	30.5%
2023	53128	31.3%	2805	36.5%	2787	29.6%	11611	29.2%
2024	68564	33.3%	3811	41.9%	3989	34.4%	14902	32.7%
2025	78571	36.0%	4737	46.6%	4800	36.8%	16709	34.9%

资料来源：中指研究院，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

2、上海收储存量房进展

- **静安和徐汇区新房成交总价偏高。**
- 分价格段来看，据中指数据，2025年静安区和徐汇区成交总价位于1000万元以上的房源占比约98%，位于1200万元以上的房源占比超过90%，两区的新房价格相对偏高，故对于想出售二手房置换新房的购房者购房压力较大，参与落地难度较大，而浦东新区新房成交各价格段分布较为平均，1000万元以下房源占比超过60%。

图表13：2025年上海市及三个试点区新房成交总价段情况

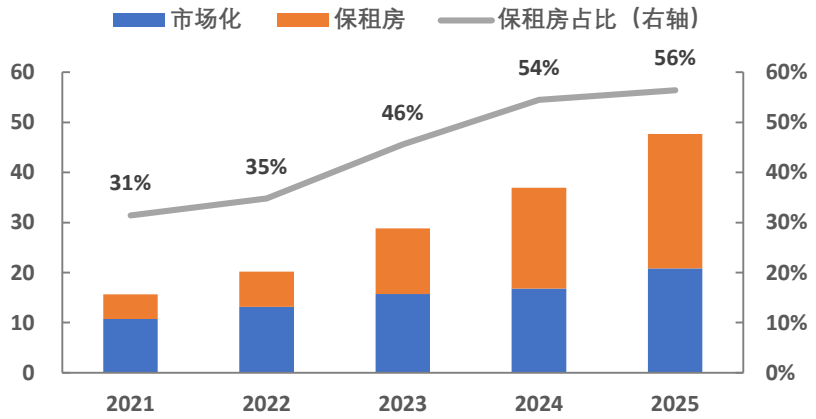
总价段（万元）	全市		静安区		徐汇区		浦东新区	
	成交套数	占比	成交套数	占比	成交套数	占比	成交套数	占比
400 以下	7283	16.6%	1	0.1%	1	0.1%	1786	16.8%
400-600	10792	24.6%	1	0.1%	0	0.0%	1644	15.4%
600-800	8134	18.5%	4	0.3%	4	0.3%	1716	16.1%
800-1000	4863	11.1%	21	1.5%	17	1.5%	1554	14.6%
1000-1200	3051	6.9%	114	8.0%	82	7.0%	1119	10.5%
1200 以上	9808	22.3%	1291	90.2%	1063	91.1%	2830	26.6%
套均总价	1016.4		1987.1		2394.5		1030.4	

资料来源：中指研究院，太平洋证券

2、上海收储存量房进展

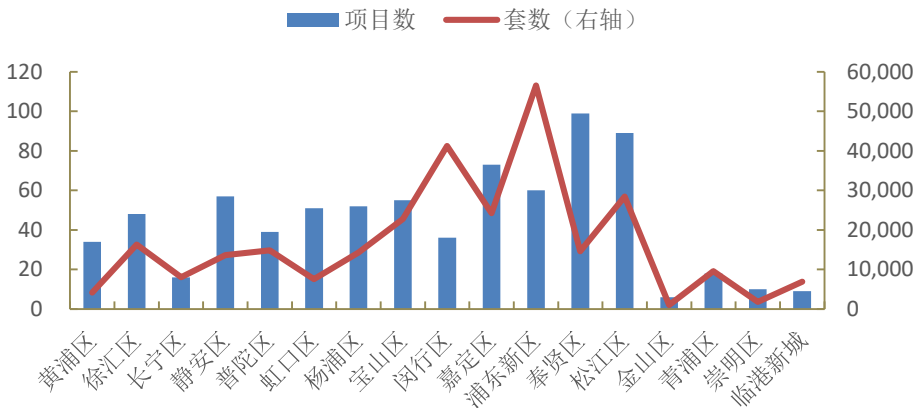
- 上海全面健全完善“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系，覆盖新毕业大学生、新市民、城市建设者等群体。据青年报，2025年全年，上海筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3.2万张，其中，新增床位中位于中心城区的占比约60%，比2024年提高20%，更多劳动者能以低廉的价格，获得舒适的居住体验。建设筹措保障性租赁住房7.4万套（间），累计达到61万套（间）。
- 2021年以来，上海保租房入市提速，据克而瑞数据，上海保租房年度平均供应约7万套，带动整体规模走高，截至2025年末保租房占比达55%，约八成保租房位于中环以外。
- 据统计，截至2026年8月6日，目前上线随申办的保租房项目共752个，总房源达到28.60万间，其中浦东、闵行、松江三区保租房数量较多，金山和崇明区的保租房数量相对较低。

图表14：上海2021-2025年集中式公寓规模及各类供给规模（万套）



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表15：上海各区保障性租赁住房供应数量（截至2026年8月6日）



资料来源：随申办，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

3、广州收储存量房进展

- **广州发放“卖旧买新”专项补贴。**
- 2026年4月30日，广州市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，其中提出发放总金额2亿元的“卖旧买新”专项补贴。5月26日，广州市住房和城乡建设局发布《关于商品住房“卖旧买新”专项补贴有关事项的通知》，明确了申领条件、补贴标准、申领流程、发放计划等。
- **申请条件：**1）自2026年4月30日至2026年12月31日在本市行政区域内购买新建商品住宅并完成网签。2）在新建商品住宅网签当日的前后1年内，完成个人名下本市二手住宅的转移登记，也就是说，既支持“先卖后买”，也支持“先买后卖”。3）个人购买新建商品住宅申请了按揭贷款并完成抵押登记。
- **补贴标准方面，**居民个人购买新建商品住宅的贷款总额不超过300万元的，按发放贷款总额的1%给予补贴；贷款总额达到或超过300万元，按每套新建商品住宅3万元的最高限额给予补贴，1套新建商品住宅只给予1次补贴。
- **发放计划方面，**专项补贴资金总规模2亿元，补贴每季度发放一次，自2026年6月至2027年12月共发放7批次，第一至第六批次的补贴名额为1000个，第七批次结合结转额度实际情况适当增加发放名额，补贴资金用完即止。

3、广州收储存量房进展

- **广州发放“卖旧买新”专项补贴。**
- 据广州日报，首批“卖旧买新”专项补贴经过申领人线上申请、住建部门资格审核和名单公示后已开始发放。2026年7月29日，广州市住房和城乡建设局举办首批次专项补贴发放仪式，经审核，首批次共120位业主获得“卖旧买新”专项补贴，补贴发放金额267.88万元（税前），这些业主卖旧房、买新房的交易总金额达到8.5亿元。
- 市住房城乡建设局介绍，专项补贴精准助力居民改善居住条件，有效支持了改善性住房需求。从首批次专项补贴申领情况看，专项补贴申请人购买的新房与卖掉的旧房相比，面积增大的占比超过80%，增加的面积普遍为20%～50%；58%属于跨区置换，既有外围区域置换到中心城区，也有中心城区置换到外围区域。从新旧房屋单价情况看，“卖旧买新”的改善性需求购房承载能力较强，75%的申请人所购置的新房较旧房的均价增幅超过50%。
- 广州“卖旧买新”业主购买新房时偏重热销楼盘，购买量前三的项目分别为番禺区长润花园（华润置地长隆万博悦府）、天河区璟序花园（越秀·阅璟台）、番禺区御颂花园（越秀万博和臻）。本次获得补贴的申领人中，10余人认购了越秀地产在天河、海珠、白云、番禺核心区域的8个在售项目，7人选择了华润置地长隆万博悦府项目，补贴政策直接降低置换成本，增强“卖旧买新”驱动力，加速企业优质项目的去化。

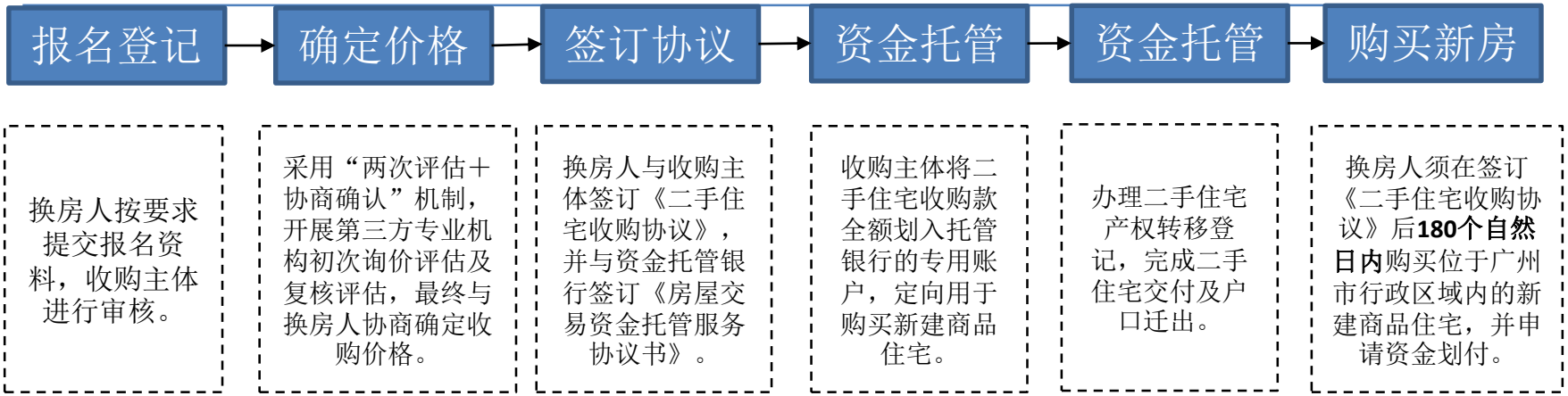
更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

3、广州收储存量房进展

➢**广州安居集团开展居民商品住宅“卖旧买新”试点工作。**

➢据广州安居集团官微，2026年5月26日，广州安居集团发布开展居民商品住宅“卖旧买新”试点工作的通告，试行期至2026年12月31日止，收购主体为广州安居集团有限公司指定其下属广州安居资产经营有限公司等子公司。二手住宅收购条件包括1）位于广州环城高速以内，原则上距离轨道交通站点3公里范围内；2）建筑面积不高于70平方米，收购对价不高于300万元人民币；3）已取得合法不动产权证书，产权清晰，无抵押、无查封、未设立居住权等限制情形，符合交易条件且换房人拥有完全处置权利；4）存在租赁关系的，须与收购主体就租赁事宜协商一致；5）不存在结构性安全隐患、违法搭建、擅自改变房屋主体结构或使用性质的情形。

图表16：广州安居集团居民商品住宅“卖旧买新”试点工作流程



资料来源：广州安居集团公众号，太平洋证券

3、广州收储存量房进展

➢**广州安居集团常态化向社会征集符合条件的房源进行收购。**

➢据广州安居集团官微，2024年11月18日，广州安居集团第一次发布收购存量商品房用作保障性住房的征集通告，2025年11月18日，发布“关于持续推进收购存量商品房用作保障性住房等房源的征集通告”，其中对房源的要求有所放宽，并指出将常态化向社会征集符合条件的房源进行收购。广州安居集团有限公司或其下属广州安居投资发展有限公司、广州安居住房置业有限公司等各级子公司作为收购主体实施收购。

图表17：广州安居集团收购存量商品房用作保障性住房征集要求

类别	第一次	第二次
通告发布日期	2024年11月18日	2025年11月18日
征集时间	自通告发布之日起至2024年12月18日止	自通告发布之日起至2025年11月25日为集中报名征集时间，集中接受项目报名。同时，2024年11月18日-2024年12月18日已报名的项目纳入项目储备库，如项目报价、工程状态变化的可补充提交申报材料。 **本次集中报名征集结束后，接受持续常态化报名征集。**
征集范围	**广州市行政区域内已建成的存量商品房房源，**房源所属项目周边交通便利、配套设施较为齐全。	**广州市行政区域内房地产企业的存量商品房房源，**房源所属项目周边交通便利、配套设施较为齐全。
征集条件	一是资产负债和法律关系清晰；**二是已取得竣工联合验收意见书**；三是**面积在90平方米以下**；四是房源权属清晰可交易，不存在查封登记、异议登记等限制，存在抵押等权利限制的，应取得相关权利人书面同意；五是优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	一是资产负债和法律关系清晰。**二是已取得竣工联合验收意见书或项目纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售商品房**。三是**房屋建筑面积原则上在90平方米以下**。四是房源权属清晰可交易，不存在查封登记、异议登记等限制；存在抵押等权利限制的房源，应取得相关权利人书面同意。五是优先选取整栋或独立单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

资料来源：广州安居集团公众号，太平洋证券

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

3、广州收储存量房进展

- **广州南沙区拟收购约20000平方米新房用作安置房源。**
- 据凤凰网房产，2026年2月24日，广州市南沙区在中国政府采购网挂出商品房作为安置房源采购项目公告，计划投入2.9亿元，采购2万平方米区内商品房用作安置房源，助力城中村旧改安置与房地产市场平稳发展。
- 据悉，该项目由广州南沙开发区土地开发中心负责采购，项目编号为CZ2026-0149，采购方式为公开招标。招标文件明确，采购房源为南沙区内存量房，单价上限14500元/㎡，需具备国有出让产权、无权属争议，且已取得预售许可证及竣工验收合格文件。房源单套面积在60㎡-180㎡，配备一室一卫一厨，全屋普通装修，可满足拎包入住需求。
- 此次采购是为了进一步解决南沙区万顷沙镇居民安置房供应问题，有效提高安置效率，解决南沙区历史拆迁安置需求，实现“房等人”安置模式。

4、深圳收储存量房进展

- **深圳安居集团曾发布收购商品房用作保障性住房的征集通告。**
- 2024年8月7日，深圳安居集团发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》，房源征集范围为深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源）。
- **房源条件：**1、位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势；2、户型面积合适。原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（65平方米以下）要求；3、生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件；4、手续齐全。拟收购项目须四证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

5、北京收储存量房进展

- **北京怀柔区商品房“以旧换新”试点活动启动。**
- 据北京日报，2025年3月22日，2025年怀柔“春悦安居·怀柔置业季”房博会启动。此次房博会上，怀柔区发布住房“以旧换新”政策。
- 据怀柔青年公众号，2025年7月14日，怀柔区商品房“以旧换新”试点活动正式启动，有效期1年。怀柔区商品房“以旧换新”试点活动通过怀胜智慧城市公司收购二手住房的方式开展，怀胜智慧城市公司委托专业评估机构对“以旧换新”意向群众名下二手住房进行评估，双方根据评估价格洽谈协商一致后完成二手住房收购，怀胜智慧城市公司通过专用资金监管账户或其他方式将二手住房收购款发放至“以旧换新”意向群众。
- “以旧换新”意向群众后续在怀柔区新购商品房时，怀胜智慧城市公司配合意向群众，将二手住房的收购款转至新购商品房开发企业，作为一部分新房购房款，意向群众补足新购商品房剩余尾款，完成“以旧换新”。怀胜智慧城市公司从居民手中收购的二手住房，后续将作为保障性租赁住房使用，进一步完善我区多渠道保障、租购并举的住房保障体系。

6、投资建议

- 目前房地产行业收储去库存处于关键期，政策层面支持力度持续加大。去年12月中央经济工作会议明确强调“鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等”，2026年政府工作报告中也提及“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”。随着各地政策逐步推进，后续配套政策也有望进一步完善，存量商品房收储既是盘活存量房产、消化商品房库存的举措，也是拓展保障性住房供给渠道的路径，将持续赋能房地产市场平稳健康发展与城市高质量发展。考虑到收储仍面临供需错配、资金成本等方面的问题，随着各地政策逐步推进，收储的城市范围、规模以及政府扶持力度有望进一步扩大，建议关注相关地方国企及开发商。

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

风险提示

- 政策落地进程不及预期;
- 需求修复不及预期;
- 房地产行业下行风险

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路926号同德广场写字楼31楼

更多免费行业报告 并购家 www.ipoipo.net

太平洋证券 PACIFIC SECURITIES

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构和个人的投资建议，投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机 构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。