

多地住房“以旧换新”出新招

近期，多地通过国企平台出手收购二手房的形式，加码住房“以旧换新”新模式。浙江富阳、上海奉贤，浙江宁波等地，接连推出或落地住房“以旧换新”方案，通过国资信用背书和制度化设计，为打通置换链条，激活改善型住房需求打开新通道。

一站式置换

1月25日，杭州市富阳区宣布推出房地产“以旧换新”活动，报名时间为2026年1月26日至2月9日。根据方案，富阳区属国企杭州富阳乐居投资运营集团有限公司（以下简称“富阳乐居集团”）将在规定时间内，面向社会定向收购200套二手房。

此次收购对房源条件设定了明确门槛：二手房需位于富春、鹿山、银湖三个街道，建成时间在2010年12月31日前，建筑面积不超过144平方米。

在置换方式上，富阳乐居集团采取“抵价券+购房券”的组合模式。换房人可获得与二手房收购价等值的“以旧换新抵价券”，同时额外获得一张购房券，面值为抵价券金额的5%，最高不超过10万元。以一套评估价100万元的二手房为例，换房人在购买新房时，最高可抵扣105万元房款。

这一设计并非个案。此前，宁波城建投资集团下属城投置业已率先启动商品住房“以旧换新”，首期定量收购旧房500套，覆盖宁波市六区；据当地房管部门发布的2025年12月份全市住宅成交数据，宁波市六区当月共成交新建商品住宅1430套，环比增幅高达67%，为全年成交量第二高的月份，仅次于有住房购新配送消费券因素加持的3月份。

上海奉贤区奉发集团的“以旧换新”首单也已于今年1月份正式签约，据悉，奉发集团计划收购50套老旧小区二手房，定向支持购买集团旗下新房项目。

除此之外，江苏徐州近日由国有平台——徐州市国盛徐房严选运营管理有限公司推出房产“以旧换新”置换服务。该平台由两家市属国企联合组建，旨在搭建规范、透明的一站式房产置换通道，通过标准化流程衔接存量房与新房市场。

模式能否复制推广？

“近期各地‘以旧换新’模式的创新之处，在于它超越了此前一些城市仅由房企或中介机构撮合的‘以旧换新’，升级为政府平台介入、提供信用担保和流动性支持的‘官方换房’。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示。

严跃进表示，由国企作为收购主体，一方面大幅降低了交易双方的违约风险，另一方面也缩短了二手房成交与新房购买之间的时间差，显著提升了换房成功率。“对于改善型家庭而言，‘先卖旧、再买新’的不确定性，是长期存在的心理门槛，而国企兜底的模式正在缓解这一痛点。”

不过，业内普遍认为，国企主导的“以旧换新”模式亦存在一定挑战。

同策研究院联席院长宋红卫向记者表示，一方面是资金压力，对财政和平台公司的资金调度能力提出了更高要求；另一方面不同于集中式新建项目，被收购的二手房往往分散在多个小区，如何通过出租、转保障房或者再出售等方式实现资产盘活，考验国企的精细化运营能力。这也成为该模式能否被复制推广的关键。

总体来看，多位业内人士认为，与过往相比，今年“以旧换新”试点更为活跃，与新房去化、国资运营的结合更为紧密。

（来源：证券日报）

“绣花功夫”推进老旧小区更新

广州荔湾逢源街走出特色治理之路



街坊在口袋公园锻炼

麻石板路干净平整，转角处的口袋公园里花香伴着闲聊声，绘有旧时供销社、凉茶铺的彩绘墙前，常有路人驻足拍照……走在荔湾区逢源街道，既有西关老城的烟火气，却能感受到焕新后的活力。作为广州实现“老城市新活力”的重要承载地，逢源街道以“百县千镇万村高质量发展工程”为契机，坚持党建引领，用“绣花功夫”推进老旧小区更新，通过微改造、强治理、建机制，系统破解老城空间有限、设施老化、治理复杂的难题，走出一条兼顾文脉传承与功能提升的特色治理之路。

微改造“见缝插绿”，老城空间活起来

“以前这里是个卫生死角，现在成了小花园，我天下来坐坐。”住在厚福社区的李姨指着楼下的口袋公园说。在逢源，这样的“口袋公园”有近10个，利用街角巷尾的零碎地块改造而成，新增休闲空间超过3000平方米。其中，由本土企业域翥控股出资参与共建的华贵桥头口袋公园，特意融入了西关古桥元素，让“小桥流水人家”的意境得以重现。

针对老街巷基础设施老化的问题，街道近年完成45条背街小巷整治，更新近10公里排水管网，一批老旧楼梯间也完成安全改造，“水浸街”“扬尘路”等老问题得到根治。

改造不只是为了“好用”，也要“好看”“有故事”。龙津西路的“西关记忆”、恩洲南横街的“拾光走廊”等系列彩绘墙，重现了传统风貌与市井生活，成为网红打卡点，日均吸引游客超过200人次。

“这些画让我们想起以前的日子，也让孩子知道西关原来是这样。”一位老街坊说。这些“会说话的老墙”，不少从前是杂物堆积的卫生黑点，如今却成了留住乡愁的“居民幸福角”，让市“绣花社区”

评选专家们看了都直呼感动。

治理“硬手段”守护“新颜值”

城市更新，“建好”更要“管好”。逢源街道坚持建管并重，以常态化治理巩固改造成果。

聚焦历史文化街区保护与提升，街道将违法建设整治作为重点攻坚方向，纵深推进“第五立面”私搭乱建专项整治行动，由党员干部牵头组建攻坚队，以“入户走访、耐心沟通、分类施策”为原则，逐栋摸排、逐户攻坚，累计完成334栋建筑入户摸排，成功签约293份。目前，宝源路街区整治完成率已超93%，历史文化街区的原有风貌得到有效恢复，空间秩序更加规范。

针对占道经营、车辆乱停放、建筑垃圾乱堆放等城市管理动态性、反复性问题，街道坚持问题导向、靶向整治，制定方案对龙津中路、文昌北路等重点路段开展常态化、持续性整治行动，尤为注重市场环境秩序精细化管理，重拳清理市场周边占道经营、出店经营、流动摊贩扎堆等问题，同步整治周边车辆乱停放、杂物乱堆乱放等乱象，优化市场环境周边通行与经营环境，切实提升街区通行效率与环境整洁度，让街巷更清爽、出行更顺畅。

同时为从源头规范施工管理、防范违规行为，街道创新监管模式，建立“一工程一档案”动态管理台账。整合线下巡查与科技赋能手段，通过“三级巡查”层层压实监管责任，搭配无人机巡检实现高空巡查无死角、全覆盖，构建“人防+技防”的立体监管体系。通过多举措发力，辖区内施工违规率显著下降，相关投诉量大幅减少。

长效机制让“共建共治”可持续

如何让焕新后的社区保持长效美丽？逢源街道着力构建智慧化、社会化、常态化的治理体系。

技术赋能成为重要支撑。通过无人机航拍、AI识别等技术，街道实现对街区面貌的全域监测，建立历史文化建筑电子档案与专项巡查机制，做到问题智能识别、快速处置。

社会力量也被广泛动员。在何家祠社区试点的“三书三单”工作法，将“门前三包”与商户信用挂钩，推动商户从“被动管理”转向“主动守护”，相关路段市容投诉量下降80%。街道还创新推出“社区合伙人”模式，累计吸引了高校、企业、商会等27家合作伙伴。像陪伴西关成长的荔湾区百货商会，不仅捐建“和园”口袋公园，其会员还成为志愿者，参与日常维护。

居民更是成为治理的主角。街道培育了“西关守护队”等12支志愿队伍，超过6000人次参与日常维护，累计超过6000人次参与，志愿服务超3000小时。在耀华大街等无物业小区，居民自发建立自查自管机制，问题处置率达100%。“自己家门前的环境，我们自己也有责任维护。”志愿者英姐说。

（来源：新快报）