
[首页](#)

[推荐](#)

[— 亚运会](#)

[关注](#)

[朋友](#)

[我的](#)

[直播](#)

[放映厅](#)

[知识](#)

[热点](#)

[游戏](#)

[娱乐](#)

[二次元](#)

[音乐](#)

[美食](#)

[体育](#)

[时尚](#)

业务合作

2023 © 抖音

[京ICP备16016397号-3](#)

[京公网安备 11000002002046号](#)

[广播电视节目制作经营许可证](#)

[京B2-20170846](#)

[网络文化许可证-京网文-\(2022\)0938-030号](#)

互联网宗教信息服务许可证 京(2022)0000057

药品医疗器械网络信息服务备案(京)网药械信息备(2023)第00318号

[网络谣言曝光台](#)

[网上有害信息举报](#)

违法和不良信息举报 400-140-2108

青少年守护专线 400-9922-556

算法推荐专项举报 sfjubao@bytedance.com

网络内容从业人员违法违规行为举报 feedback@douyin.com

[广告投放](#)

[用户服务协议](#)

[隐私政策](#)

[账号找回](#)

[联系我们](#)

[加入我们](#)

[营业执照](#)

[友情链接](#)

[站点地图](#)

[下载抖音](#)

搜索

投稿

- [发布视频](#)

- [视频管理](#)

- [作品数据](#)

- [直播数据](#)

- [创作者学习中心](#)

- [创作者服务平台](#)

登录

登录后即可观看喜欢、收藏的视频

■ 我的作品

■ 我的喜欢

■ 我的收藏

- 观看历史













0

0

0

分享

[音乐](#)



[愿你我皆安好 \(剪辑版\)](#)

----- [贾晓龙](#) -----

举报

发布时间：20260403 18:26:18

全部评论

请先登录 后发表评论

暂无评论



粉丝 57 获赞 1

关注

二手房卖不掉，新房买不起——楼市置换链条的梗阻，在 2026 年迎来国资“破局者”。

上海、杭州等地相继落地“收储二手房”

试点，国企直接下场收购旧房，用于保障性租赁住房。看似打通了“卖一买一”的通道，但收谁的房、按什么价收、钱从哪来，每一个问题背后，都是一场政府、业主、市场之间的三方博弈。开年多地落地“收储二手房”今年，更多城市加入“收储二手房”的行列。2月4

日，福建在发布的《关于进一步促进房地产市场稳定发展的若干意见》中提到，支持“收旧换新”。鼓励各类主体按照市场化原则收购二手房、因贷款逾期（含公积金贷款逾期）进入司法处置程序但流拍的商品住房。相比之下，上海这一步迈出得更早，也是当下市场最为关注的城市。2月2日，中国建设银行支持上海市第一批收购二手住房用于保障性租赁住房项目签约活动举行。浦东新区、静安区、徐汇区成为首批试点，地段条件较好、产权清晰、中小户型、业主置换意愿强烈的房子有望被优先收购。事实上，今年1月，济南、杭州富阳等多地已相继推出或落地二手房收购政策。1月26

日，杭州富阳启动“以旧换新”，由区属国企乐居集团面向市场直接收购二手房，用于保租房。2月11日，富阳乐居集团披露，共有206户符合条件的家庭成功报名，将摇号产生200户参与。1月14

日，济南起步区推出“全款收旧房”“全城收旧房”的政策，计划分批次组织1000套住房的“以旧换新”。根据方案，济南全市范围内拥有合法产权住房的家庭，只要其意向在起步区直管区域内购买新建商品房，即可申请。以往，地方政府或国企会下场收储存量新房项目，或者收储长租公寓，今年为何更多转向“收储二手房”。首先需要关注到，2025年底召开的中央经济工作会议明确提出“

鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房”，以打通市场存量与民生保障的通道。对于“收储二手房”的市场背景，广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，目前商品房市场置换链条循环不畅，表现在低价位二手房成交占比上升，中等价位二手房受到了性价比高的新房冲击，难以成交，置换链条断裂。此次上海试点，按市场或评估价格收购，有助于稳定市场基准价格，避免非理性下跌。上海易居房地产研究院副院长严跃进也认为，对于居民家庭来说，这将显著降低改善性需求的“置换风险”，激活“卖一买一”链条，尤其是破解这两年超大城市二手房挂牌激增的问题。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶强调，上海作为超一线城市，首次由政府平台收购核心区域二手房用于保租房，其意义在于为市场提供托底与流动性支持。尤其是为“老破小”

业主提供了一个明确的退出渠道，有助于稳定价格预期。通过官方“收储二手房”，既解决了业主“卖不掉”的难题，又为市场注入了新房购买需求，形成市场良性循环。与此同时，收购的二手房用作保租房，又可以满足市场的租赁需求。从“帮卖”到“收购”进阶从目前来看，即便都为二手房的“收购模式”，各地的操作路径也有差异，而且有一定的限制条件。比如，上海浦东新区采取“收旧换新联动”，收购款转为“房票”

，必须购买浦东新房；静安区也要求置换静安区的新房，收购二手房源总价在400

万以内；徐汇区则实行“现金收购”，不绑定新房置换。杭州富阳的模式是向换房人兑付抵价券和换购券，用于抵扣新房的购房款，抵价券价值为旧房收购成交价格，换购券价值为抵价券的

5%（最高不超过10万元），用于购置指定范围内的新建商品房。事实上，国资收购二手房此前也有先例。最有代表性的是，郑州2024年推出“以旧换新”政策，当年，通过国有平台公司收购模式完成签订二手房协议5085套，而通过市场化交易模式完成去化5731套新房，直接推动当年库存下降。从过往来看，“以旧换新”大多为“帮卖模式”。开发商或中介平台帮助业主挂牌出售旧房，卖出后再买新房。这种模式下，能否成交取决于市场环境。而当前的“收购模式”，更多体现在国企平台直接下场，用真金白银收购旧房，为二手房业主提供了“退出通道”。收储行动面临多重堵点政策落地并不会一帆风顺。从各地实践来看，“收储二手房”面临多重堵点。曹晶晶认为，政策是要激活置换链条，但置换效率仍面临“区域限制”与“价格梯度”的约束。比如，浦东要求购买同区新房，静安优先支持换本区新房，被收购的旧房总价在400万元以下，与试点区域新房之间存在较大价差。但2025年徐汇、静安、浦东新区新房成交套均总价都在千万元以上。政策从“收购旧房”到有效“带动新房市场”之间，存在一定传导距离，突破的关键在于打开区域限制。此外，定价也是难点。价格收高了国企运营亏本，国有资产面临保值增值压力；收低了业主不卖，认为国企是在“低价割韭菜”。事实上，对于收购方来说，资金平衡是核心考验。面对这个堵点，福建在新发布的政策中提到，可通过双方协商、第三方机构评估等方式合理确定收购价格。严跃进指出，如何确保对旧房的第三方评估价“公允”，既保障居民资产权益，又防止国有资产流失，是政策公信力的基础。另外，“资金可持续性也面临挑战”，严跃进表示，收购资金依赖财政拨款或贷款，规模有限。未来需依赖“住房租赁团体购房贷款、保障性住房再贷款、地方政府专项债券”及保租房REITs等金融工具支持，以打通“融资-收购-运营-退出”的完整资金闭环。试点离扩围会有多远？尽管挑战重重，但城市层面试点也在有序推进。曹晶晶表示，若此次试点效果显著，可为其他城市提供参考，推动市场加快实现止跌回稳。整体来看，政策的短期效果主要取决于收购规模及收购价格是否有吸引力。中长期则有赖于能否构建可持续的资金循环模式，比如对接保租房REITs等。“基于全国城乡工作会议的部署，加上各个城市面对楼市置换循环受阻、二手房挂牌量居高不下、价格非理性下跌等现实问题。”李宇嘉认为，预计下一步其他城市也将跟进。此前南京、郑州均有过先例，但除了郑州2024年收购了5000多套以外，其他城市的规模都比较小。严跃进则认为，若上海试点成功并推广，地方政府与城投平台的角色从“土地供应商”向“市场稳定器”和“住房资源运营商”转变。其核心能力要求从土地融资转向存量资产收购、评估、运营和金融运作。严跃进建议，在试点基础上，尽快形成覆盖房源评估、资金监管、产权过户、保障房准入等环节的标准化合同与流程，为复制推广奠定基础。另外，要清晰界定政策边界（如户型、总价、区域），定期透明化披露进展，稳定市场各方预期，避免造成政策误读和市场扭曲，充分发挥政策的积极效应。国资下场“收储二手房”，看似给市场添了一把“火”，但火候的把握绝非易事。这场由国资主导的存量收购，最终要回答的不仅是“谁来买房”的问题，更是如何让房子真正流动起来、让城市存量资产焕发新生。新京报贝壳财经记者 袁秀丽

WhatsApp网页版更新后，聊天体验再升级，便捷沟通更上一层楼

随着移动互联网的快速发展，即时通讯工具已经成为人们日常生活中不可或缺的一部分。WhatsApp作为全球最受欢迎的通讯应用之一，其网页版更新后，聊天体验得到了显著提升，为用户带来了更加便捷的沟通方式。

一、WhatsApp网页版更新亮点

1. 界面优化：新版的WhatsApp网页版界面更加简洁、美观，操作更加流畅。用户可以轻松切换聊天窗口，查看消息记录，发送图片、视频等文件。
2. 功能增强：更新后的WhatsApp网页版增加了多项实用功能，如语音消

息、视频通话等。用户可以通过网页版实现与手机端相同的通讯体验。3. 多设备同步：WhatsApp网页版支持多设备登录，用户可以在电脑、平板等设备上登录同一账号，实时查看消息，方便快捷。4. 离线消息：即使在没有网络的情况下，用户也可以在WhatsApp网页版上查看已收到的离线消息，确保不错过任何重要信息。

二、更新后聊天体验的提升

1. 聊天记录清晰：新版WhatsApp网页版优化了聊天记录的显示方式，使得消息内容更加清晰易读。用户可以轻松找到自己需要的聊天记录，提高沟通效率。
2. 文件传输便捷：通过WhatsApp网页版，用户可以轻松发送图片、视频、文档等文件，无需下载安装其他软件。此外，文件传输速度也得到了提升，节省了用户的时间。
3. 语音消息清晰：新版WhatsApp网页版支持语音消息功能，用户可以通过网页版发送和接收语音消息。语音质量清晰，通话效果更佳。
4. 视频通话流畅：WhatsApp网页版新增视频通话功能，用户可以在电脑上与手机端好友进行视频通话。画面清晰，通话流畅，满足用户多样化的沟通需求。

三、总结

WhatsApp网页版更新后，聊天体验得到了全面提升。界面优化、功能增强、多设备同步等亮点，使得用户在电脑上也能享受到与手机端相同的便捷沟通体验。在移动互联网时代，WhatsApp网页版的更新无疑为用户带来了更多便利，让沟通更加高效、轻松。相信在未来的发展中，WhatsApp网页版将继续为用户提供更多优质服务，助力人们跨越时空，畅享沟通之美。

TA的作品

[更多作品](#)

[广告投放](#)

[用户服务协议](#)

[隐私政策](#)

[账号找回](#)

[联系我们](#)

[加入我们](#)

[营业执照](#)

[友情链接](#)

[站点地图](#)

[下载抖音](#)

[抖音电商 《资料三肖必中特必中公式开奖》](#) | [《最新官方资料大全高手专用内容》](#) |
[《网红澳门内部资料精准推荐图解》](#) | [《最准精准爆料资料大全图解》](#) |
[《免费三肖必中特预测公开结果》](#) | [《长期三码必中大全网》](#) | [《内部开奖记录必中公式导航》](#)

[网络谣言曝光台](#) |

[网上有害信息举报](#)

| 违法和不良信息举报：400-140-2108 | 青少年守护专线：400-9922-556 |
算法推荐专项举报：sfjubao@bytedance.com |
网络内容从业人员违法违规行为举报：feedback@douyin.com

[京ICP备16016397号-3](#)

| [广播电视节目制作经营许可证](#)

| [京B2-20170846](#)

| [网络文化许可证-京网文-\(2022\)0938-030号](#) |

| 互联网宗教信息服务许可证 京（2022）000057