



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



老旧住房更新潮起：代建别错过这波风口



老旧住房更新潮起：代建别错过这波风口

在城镇化从“增量扩张”转向“存量提质”的关键节点，“老旧住房自主更新、原拆原建”正成为城市更新的重要创新方向。2025年中央层面政策的明确支持与地方实践的加速落地，推进了老旧住房改造的实施进程，给代建行业带来了历史性发展机遇。

一、国家层面出台政策支持老旧住房自主更新、原拆原建

表：自主更新、原拆原建的中央政策

日期	部门	主要内容
2025年8月28日	国务院	发布《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》，明确要求“稳步推进城中村和危旧房改造， 支持老旧住房自主更新、原拆原建 ，持续推动城镇老旧小区改造”。
2025年3月9日	住建部	住建部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上强调，“ 2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入改造范围 ，因地制宜实施改造。也 鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅 。”

《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》明确提出了“**支持老旧住房自主更新、原拆原建**”，释放了城市更新模式转型的新信号。自主更新强调居民自治和市场参与，通过原拆原建的方式，让居民在原址上重建新房。与此同时，代建也成为不可或缺的一环。

倪虹部长的发言释放了明确的政策信号：鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅。同时，**将2000年以前建成的老旧小区全部纳入改造范围**，大大扩展了城市更新的覆盖面，为代建企业提供了更广阔的市场空间。

二、多地颁布具体政策并推进多个项目落地

2.1 多地颁布具体政策，提升项目推进效率

各地关于“老旧住房自主更新、原拆原建”的政策普遍确立了“居民主体、政府引导、多元参与”的核心逻辑，聚焦破解集体共识凝聚与资金平衡两大关键难题。部分地区还结合实际细化补贴分级标准与金融支持措施，兼顾政策统一性与落地灵活性。

表：自主更新、原拆原建的地方支持政策

地区	颁布时间	政策文件名称	主要内容
北京	2020年7月	《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》	①允许危旧楼房通过翻建、重建或适当扩建方式改造，保持区域总量平衡、户数不增加；②资金由政府、产权单位、居民和社会资本共同筹集；③2023年细化建筑增量规模、成套化改造标准，并建立方案会商机制。
上海	2023年1月	《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》	①明确旧住房拆除重建全流程，包括实施主体确定、方案编制、协议签订等；②允许适当增加建筑容量，增量房源用于安置居民或保障性住房；③相邻零星土地可扩大用地，与主体项目统一开发。
浙江	2024年4月	《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见（试行）》	①可适当增加居住建筑面积、增配公共服务设施；②资金由产权人按照原建筑面积比例承担；③增加的住宅面积、服务设施面积，可通过移交政府作为保障性住房、公共服务设施等方式用于冲抵建设成本。④业主及其配偶可申请使用住房公积金。
广东	2025年8月	《关于推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见（征求意见稿）》	①达到法定比例的小区房屋产权所有人可授权业主委员会或自主更新委员会作为老旧小区自主更新项目的实施主体；②可委托政府、物业管理公司或具有相应资质、具备建设管理经验的企业作为实施主体。③城镇老旧小区改造自主更新项目因改善居住条件需要，依据详细规划适度增加建筑面积、增配服务设施。
厦门	2025年8月	《关于城镇老旧小区自主更新改造的指导意见》	①房龄超40年或C/D级危房可申请原拆原建；②资金自行协商出资比例，可提取公积金、使用专项维修资金、住房公积金组合贷款等；③可选择单栋住宅独立改造、相邻多栋住宅联合改造或老旧小区整体改造；④允许增加不超过原面积的20%，其中10%用于公共配套。

多个地方政策通过明确辖区内老旧小区自主更新、原拆原建的改造范围、推进时序与实施标准，直接释放区域性代建需求。各地方政策结合地域需求明确了绿色建造、

适老化、智能社区等技术标准，鼓励代建服务向规划、运营等全链条延伸，推动企业技术与服务模式升级，同时依托民生工程助力企业提升区域品牌认可度，为拓展“代建+运营”的本地生态业务创造条件。

2.2 多个原拆原建项目落地，居民普遍受惠

从目前已开展的老旧住房自主更新、原拆原建案例来看，普遍呈现出以居民为核心主体的鲜明特征，项目多针对年久失修、生活功能不全甚至存在安全隐患的老旧建筑推进启动实施，改造后普遍实现居住品质提升与资产价值增值。

表：老旧住房自主更新、原拆原建典型案例

城市	项目	居民数	代建企业	项目费用	资金来源
北京	西城区桦皮厂胡同8号楼	20户	中建海龙科技有限公司	政府补贴+每户出资18-23万元	政府补贴+居民出资
广州	花都区集群街2号	25户	广州花都城投西城经济开发有限公司	约800万元	居民自筹（4600元/平方米）+政府财政适当激励
长沙	雨花区湘农桥社区二区9栋	24户	中铁城建集团房地产开发有限公司	682万元	中央补助31.96万元，市区补助约223.2万元，居民自筹承担约2006元/m ²
武汉	青山区21街危旧房合作化改造项目	134户	青山安居集团	3亿元	居民补缴+政府补贴+市场化销售（多建约106套房子用于销售）
杭州	浙工新村	548户	拱墅城发集团	约5.3亿元	居民自筹约4.7亿元，政府补助0.6亿元

在老旧住房自主更新、原拆原建中，代建企业是资源整合者与专业执行者，其核心价值在于用全流程专业能力，将居民的意愿和政府的政策导向转化为落地项目，既解决了自主更新中的专业盲区、协调难点，又通过模式创新推动行业规范化。例如中铁城建在长沙项目中首创“全过程代办代建”体系，涵盖27项“打包服务”，成为湖南“四原重建”的标杆样本。随着地方政策持续细化，具备“全流程协调能力、技术落地能力、资金统筹能力”的代建企业，将成为原拆原建模式推广的核心力量。

三、自主更新项目为代建企业带来巨大的市场机会

3.1 存量市场加速释放，市场空间持续增加

在城市发展从“增量扩张”转向“存量提质”的关键阶段，老旧住房自主更新、原拆原建作为城市更新的创新路径，正释放出巨大的市场空间。代建企业凭借其专业的项目管理能力，成为衔接政策落地、居民需求与工程实施的核心纽带，迎来转型发展的重要机遇。

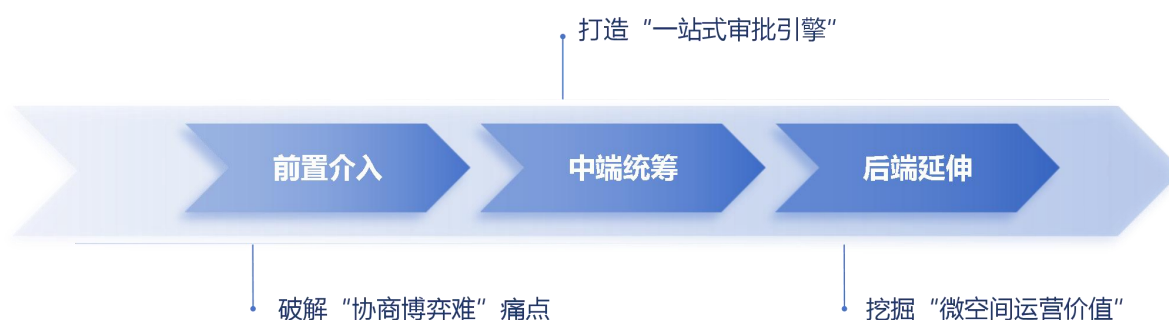
以浙江省为例，全省 2000 年以前的房屋达 72.12 万幢，面积 52255.13 万平方米，其中 1990 年以前的城镇房屋有 20.85 万幢，面积 9006.86 万平方米。

3.2 代建企业发展策略建议

3.2.1 针对自主更新项目的特点，建立全周期综合服务模式

老旧住房自主更新项目的复杂性远超传统代建，从居民意愿统一到产权梳理，从资金筹措到审批协调，每个环节都需要投入大量的精力。代建企业必须构建“咨询+融资+建设+运营”的全链条服务模式，从前置介入组织协商，到中端统筹梳理流程，再到后端延伸挖掘价值，必须深入到项目的每一个环节。

图：代建企业针对自主更新项目全周期综合服务模式



前置介入破解“协商博弈难”痛点。居民达成共识是项目启动的第一道关卡，代建企业可组织协商，一方面协助居民成立自治组织，通过可视化方案（如户型优化模拟、资产增值测算）降低沟通成本；另一方面提供产权梳理服务，针对“一房多户”“混合产权”等历史遗留问题，引入专业机构完成权属归集，从源头规避纠纷，能有效提升项目启动效率。

中端统筹打造“一站式审批引擎”。自主更新项目涉及发改、规划、住建等多个部门，审批流程繁琐是普遍痛点。代建企业需建立“政策解码+流程代办”的审批服务

体系，针对地方政策，提前梳理消防、容积率、最小面积等关键指标的弹性空间；组建专职报批团队，打通部门沟通渠道，将多宗地并宗审批等经验标准化，缩短审批周期。

后端延伸挖掘“微空间运营价值”。原拆原建项目的盈利空间除建设利润外，还有运营价值。代建企业可依托政策允许的增容空间，参与配套设施的规划与运营。在居住配套方面，可联合物业企业提供“电梯运维+智慧安防”的长期服务；在商业配套方面，通过代建换经营权的模式，运营新增的社区便利店、养老驿站等设施，为项目创造持续现金流。

3.2.2 联动多方资源，协调破解资金难题

老旧住房自主更新项目普遍面临资金筹措瓶颈，代建企业作为组织方，需协调组织资金整合与联动，通过构建多元融资生态破解难题。代建企业通过撬动政府、居民、社会资本等多方资源，为项目全周期资金需求提供稳定支撑，构建起适配自主更新项目特点的多元融资体系。

图：针对自主更新项目的多元融资生态



精准对接政策资金与补贴。代建企业应建立全国性政策资金数据库，分类梳理不同地区的补贴标准、申请条件与拨付流程，协助居民完成材料申报与验收对接，争取更多政策补贴。同时，充分利用税收优惠政策，为居民与产权单位办理税费减免，降低综合成本。

创新居民融资服务方案。针对部分居民出资能力不足的问题，代建企业可联合金融机构开发专项产品。一方面对接政策性银行，争取低息、长周期的“更新贷”；另

一方面探索“产权抵押+分期付款”模式，允许居民以改建后的房屋产权为抵押，分阶段支付建设费用，降低前期资金压力。

引入社会资本参与运营。对于具备运营潜力的项目，代建企业可作为枢纽引入社会资本。通过“建设+运营”打包模式，吸引社会资本参与，将改造后形成的商业设施经营权或未来收益权作为投资回报，以增强造血能力。

3.2.3 重点布局北、上、广、浙等政策高地

在市场布局上，北、上、广、浙等自主更新先行区域，政策体系完善、试点经验丰富且居民需求旺盛，代建企业须将其作为核心攻坚区集中资源投入，以快速抢占市场先机；对湖南、湖北等已启动局部试点、政策框架逐步清晰且存量改造需求逐步释放的潜力拓展区，代建企业应积极探索是否可复制成熟模式；对政策尚在酝酿阶段、但老旧住房存量且具备潜在需求的机会储备区，代建企业应提前开展调研，为后续市场开拓做好储备。

图：代建企业关于“自主更新、原拆原建”布局建议

