

探索“依法征收、净地出让”新模式

广州开出全国首张城中村改造项目房票

广东建设报讯 记者唐培峰报道：4月18日，全国首张“依法征收、净地出让”城中村改造新模式项目房票发放到广州市黄埔区的村民手中。“房票安置”试点将在广州市黄埔区五村七片城中村改造项目中有序推进。

据了解，房票是指在实施城中村改造时，被拆迁人的房屋安置补偿权益货币量化后，由区政府指定单位出具给被拆迁人在特定时间、地域和范围内购置商品房（含住宅、非住宅房源和政府持有房源）的凭证。凭房票可选购的商品房称为“房源超市”，房票记载人可在“房源超市”中自主选择房源，凭房票与“房源超市”房屋权属人（包括房地产开发企业和区行政事业单位）签订商品房买卖合同。

4月12日，《广州开发区广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》（下称《细则》）正式印发实施，对房票使用做出更具体的规定，包括政策性奖励不超过5%；购房后房票仍有余额，房票记载人可在房票到期后申请领取余额；房票允许实名转让一次，不得分割转让。这是广州市第一个区级城中村改造房票安置的配套政策，对统筹加快村民回迁安置，缓解企业资金压力等问题，具有里程碑意义。

根据《细则》，被拆迁人的房屋安置补偿权益货币量化后，由黄埔区政府指定单位出具给被拆迁人在特定时间、地域和范围内购置商品房的凭证，包括住宅、非住宅房源和政府持有房源。被拆迁人或其直系亲属（配偶、父母、子女）获得房票后，可以购买纳入“房源超市”的商品房和同一商品房住宅小区内的车位，该房票最长使用期限为18个月。如在兑付期限内未购房，到期后可持房票向房票核发单位按基础补偿金额申请兑付现金。为鼓励被拆迁人选择“房票安置”，按规定在基础补偿金额以外给予被拆迁人一定的政策性奖励，政策性奖励不超过5%。

据悉，广州市黄埔区将按照分批推进的原则确定试点项目，本次试点的首期房票安置在位于黄埔区九佛街道的五村七片城中村改造项目推开，首期纳入了知识城·悦辰壹号、知识城投资嘉达·山与墅、龙狮·璟珑府三个商品房源，改造范围240公顷，其中集中建设区171公顷，计划安置村民住宅3.33万平方米，预计首期房票补偿安置金额不高于2.72亿元。同时，黄埔区也在和一批优质企业的房源对接，未来将进一步扩充房源超市的储备项目。



广州市黄埔区未来将进一步扩充房源超市的储备项目
羊城晚报 徐炜伦 摄

深圳中山等地开展住房“以旧换新”

广东建设报讯 记者姜兴贵、陈欢报道：近日，深圳推出首个住房“以旧换新”项目，中山等其他城市也于近期开展“以旧换新”工作。“以旧换新”正在房地产市场逐步落地。

深圳推出首个“以旧换新”项目

日前，地产经纪品牌乐有家宣布，其将联合绿景地产旗下项目“绿景白石洲”，在深圳试点推广房产“以旧换新”新模式。据介绍，此次推出的“以旧换新”大致操作模式为，换房客户需在绿景白石洲项目缴纳订金，而后意向房源可锁定2个月；期间乐有家聚焦推广旧房，尽快售出旧房；最后客户签约新房，交易成功。

据悉，绿景白石洲项目位于深圳市南山区、深南大道以北、沙河东路以东、香山西街以南、华夏街以西的围合位置，地处深圳核心发展区域福田与南山的交接节点，毗邻华侨城传统豪宅片区。去年9月，该项目首次开盘，首推约1257套住宅，户型区间在108-405平方米，开盘优惠后价格约8.2万/平方米起。从价格来看，项目主要针对的客群是有一定资金基础的改善型购房群体。

截至目前，绿景白石洲的官方备案（销售）为572套房，去化率约为46%。

记者了解到，这是深圳的首个“以旧换新”项目，旨在精准解决换房客的痛点，促进潜在购房需求的释放。

中山启动住房“以旧换新”工作

为满足居民改善性住房需求，加快新房、二手房市场置换流通速度，4月20日，中山市住房和城乡建设局牵头多家房地产企业、中介机构、金融机构启动住房“以旧换新”工作。

据了解，中山市住房和城乡建设局副局长彭荣辉于19日召集全市多家房地产企业、中介机构、金融机构召开座谈会，研究住房“以旧换新”工作。会上研究了各地“以旧换新”工作经验，并听取各企业代表的意见建议。彭荣辉提出，各参会企业应秉承敢为人先的创新精神，参考外地先进经验，房地产企业、中介机构、金融机构紧密协作，推动“以旧换新”工作迈出第一步。

本次座谈会倡议，从4月20日起，中山各房地产企业、中介机构正式启动住房“以旧换新”活动，在售楼部、中

介门店张贴“以旧换新”活动倡议书，开展对外推广宣传。

全国超30个城市支持住房换新

住房“以旧换新”，指的是房地产开发商或政府机构通过直接收购、中介合作、补贴等多种方式，鼓励和帮助已有住房的居民“卖旧换新”，缩短旧房的出售周期，以达到盘活二手房的同时、激活一手房成交的目的。

事实上，据相关机构统计，去年以来，全国已有超30个城市表态，支持商品房“以旧换新”。除深圳、中山以外，为刺激楼市活跃度，近期已有郑州、南京、青岛、济南、宁波、惠州等10多个城市推行了住房“以旧换新”的相关政策。

3月以来，中央及监管部门持续释放稳市场积极信号，明确要“进一步优化房地产政策”。有业内人士认为，目前住房“以旧换新”整体仍处于探索阶段，但对提升楼市活跃度和保障房供应有积极影响，预计未来将有更多城市围绕“以旧换新”出台配套政策，若后续配套政策持续完善，有望在一二手市场联动上发挥更大作用。

佛山召开推进保障性住房建设政策宣贯会

加大保障性住房建设 满足工薪族住房需求

广东建设报讯 记者陈克正报道：4月19日，佛山市推进保障性住房建设政策宣贯会在市人民政府小礼堂召开。会议传达学习了全国保障性住房建设工作现场会会议精神，对《佛山市规划建设保障性住房实施方案》进行政策宣贯，听取佛山市工薪收入群体保障性住房需求调查成果汇报，部署下一步工作任务，对加大保障性住房建设进行再动员再部署。

会议指出，各区、各单位要深刻认识保障性住房建设的重要意义，齐心协力、主动担当，加大建设和供给，满足工薪收入群体刚性住房需求，切实推动相关政策在佛山市落地见效。

会议要求，一是要抓项目开工落

地。各单位要坚持实事求是和以需定建的基本原则，在摸清保障性住房需求的前提下，做好项目谋划和实施，以加快建设进度为导向，在土地收储、规划调整、立项、方案设计审批等环节，采用提前介入、容缺受理、并联审批等方式，优化项目审批程序，压缩审批时间，加速项目落地实施。

二是要抓政策体系建设。配售型保障性住房是一项全新的、长期的工作任务，为确保相关工作顺利推进，必须要加快建立健全全市相关配套政策新体系。尽早明确保障对象、保障条件，建立轮候库，根据保障性住房供给能力，逐步落实保障需求。

三是要抓“好房子”建设。首先，区位要“好”，优先将项目安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。其次，品质要“好”，项目按照绿色、低碳、智能、安全的标准进行建设，完善配套设施建设和公共服务供给。最后，配售价格要“好”，严格控制建设成本，尽量降低销售价格，让工薪收入住房困难家庭负担得起。

四是要抓好住房发展规划编制，绘制好规划建设保障性住房“一张蓝图”，坚持以需定建、以房定地，根据住房发展的需求，决定未来需拿出多少地来建设，积极做到“开工一批、储备一批、谋划一批”。