

黄埔发出全国首张城中村改造房票

4月18日,广州开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动活动在中新广州知识城举行。据介绍,这是全国首张“依法征收、净地出让”城中村改造新模式项目房票,房票安置试点将在该区五村七片城中村改造项目中有序推进。

■采写:新快报记者 李应华



▲广州市黄埔区城中村改造房票凭证样票。受访单位供图

▲广州市黄埔区五村七片城中村改造项目房票发放现场。新快报记者 郭晴/摄



首批12名村民拿到房票

长期以来,广州更新项目存在原址回迁周期长、安置房不匹配、征地拆迁难等堵点。近期,《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》明确提出通过探索房票政策机制破解改造安置难题。

1月4日,《广州市房票安置实施方案》经市政府常务会议审议通过。荔湾区积极探索实施路径,在石围塘旧城改造项目试点推进房票安置新模式。次日,荔湾区土地开发中心开出了全区第一张房票。

黄埔区作为广州市城中村改造主战场,发出全国首张“依法征收、净地出让”城中村改造新模式项目房票,是集体用地征收补偿的重大首创。4月12日,该区已正式印发实施《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》(以下简称《细则》),这也是广州首个落地的区级城中村改造房票安置政策。

本次试点的首期房票安置在黄埔区九佛街道的五村七片城中村改造项目推开,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。

广州开发区城市更新局局长侯奔表示,《细则》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。“这项房票政策有三大亮点,一是为村民安置提供多选项,二是为房地产市场注入活力,三是为保障房建设及产业发展腾出空间。”侯奔说。

黄埔区九佛街道办事处副主任陈云锋介绍,近几年房地产行业迎来拐点,原来五村七片的部分项目相关方退出,在

这个关键时刻,区属国企挺身而出托底整个项目,从解决临迁费到房票制度落地生根,凝聚了黄埔区委、区政府智慧和心血,也充分体现了国企的担当,以及各个部门和街镇勇于担当和创新的精神。

据悉,前期九佛街道多措并举推进房票安置落地实施,组织村民实地调查,积极推动方案落地,及时掌握房票政策最新的进展,截至目前已有12名意向村民完成签约。

广州开发区城市更新局相关负责人介绍,综合考虑村民意愿、改造主体推荐以及开发商实力等因素,首期房票安置试点可选房源纳入了知识城·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,同时相关部门正在与更多优质房地产企业对接,下一步将继续扩充房源超市的储备项目。

房票有效期18个月 可转让一次

根据《细则》,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,由政府指定单位出具给被拆迁人购置商品房的凭证,限制在特定时间、地域和范围内,包含住宅、非住宅房源和政府持有房源等。

城中村改造项目的特殊之处在于涉及的主要是集体土地,与国有土地上房屋征收相比存在较大价格差异,因此基础补偿金额如何确定是被拆迁人最关心的内容。黄埔区综合集体所有土地征收货币补偿安置标准和村民对弃产价格有

较大认同感等因素,明确结合黄埔区集体所有土地征收货币补偿安置标准、弃产价格和项目具体情况,在房票安置方案中合理、合法确定基础补偿金额,这是本次出台政策的最大创新之处。

《细则》明确,房票金额包含基础补偿和不超过5%的政策性奖励,具体比例结合项目具体情况在房票安置方案中确定。被拆迁人可凭房票在“房源超市”中自由灵活选择心仪的房源,并与房屋权属人签订商品房买卖合同。

例如,按照五村七片城中村改造项目

原弃产价格8000元/平方米标准计算,100平方米的安置面积,如果选择房票安置可以多奖励1.6万元。需要注意的是,根据《细则》,房票的有效期自核发之日起计算,最长不超过18个月,如果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。

此外,每张房票允许实名转让一次,兑付期限不变,且不得分割转让。房票转让应当经双方当事人现场确认,转让须经房票核发单位登记及实名背书后方可发生效力。

腾出土地建设产业项目或保障房

如何理解黄埔区本次发放房票中的“全国首张”?广州开发区城市更新局建设服务科科长石磊介绍,这主要是因为本次征收的土地性质跟以往其他地方的不一样,黄埔区本次发放的房票是集体土地的安置补偿。

首期“房票”试点的五村七片城中村改造片区是广州市正在规划中的生物医药世界级创新型产业集群和中国集成电路产业发展第三极核心承载区,征收对应的土地将腾出来用于建设保障房或者产业项目,进一步满足周边湾区半导体

产业园、国际生物医药价值创新园高端人才及产业工人的住房需求,实现产城融合、交通便利、职住平衡。

声音

宅基地变“学位房”,抵!

黄埔区九佛街莲塘村村民陈先生是首批拿到房票的村民之一,他告诉记者,自己已经物色好心仪的户型,面积有107平方米,房票兑换的优惠价在两万六千元左右,预计年底可以收楼。如果全部征收面积都选择回迁的话,在等待回迁房建设过程中还要考虑租房的问题,另一方面,周边出租屋肯定也会因为大量村民回迁而涨价。

“房票比较吸引的地方是收楼时间短,我等回迁房可能也需要两三年,这个时间大大缩短了,另外就是这个楼盘配套的教育资源比较好,从照顾下一代的角度来看相对于回迁房有很大优势。”陈先生解释,从农村宅基地变成“学位房”,是促使他选择房票安置的原因。

专家建议

全市统一推进 “房源超市”更具吸引力

广州此前已经有荔湾区最早试水房票安置,涉及的石围塘试点项目土地性质为国有土地,项目为做地项目,即征收后平整交由政府统一收储使用,尚未有明确土地出让单位。

根据公开报道,1月31日,广州市荔湾区土地开发中心在石围塘试点项目再次发放8张房票。这是继当月5日荔湾区开出全市第一张房票后,发放的第二批房票。当时,荔湾区第一批8户房票安置住户已完成选房、购房、收楼,房票也让业主们最快、最优实现了就近改善人居环境的迫切愿望。荔湾区方面介绍,将在实践中不断总结房票安置工作经验,完善相关制度,并在聚龙湾、花地河西片区等项目大力推广房票安置模式,更好满足被征收群众改善性住房需求,实现群众安居梦。

广东省体制改革研究会执行会长彭澎认为,房票是城中村改造的一种新模式,短期看更多是一种补充选项。如果能够在全市统一推进,可能效果更好。“但是,从目前来看,每个区都想把购买力留在本区,可购‘房源超市’并不丰富。”他告诉记者。

如果要让房票更具吸引力,彭澎建议,全市需要统一全面推进建立“房源超市”,让房票本身的效用最大化,这对购房者来说也是一件好事。



■首期“房源超市”房源之一知识城·悦辰壹号。受访单位供图