

广州推出“房票安置”政策

国内一线城市首个提出，探索破解城中村改造难题

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，由第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过的《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）》（以下简称《专项规划》），明确提出要通过探索房票安置政策机制来破解城中村改造难题，提升改造效率。这是国内一线城市首次提出“房票机制”。

今年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。住房城乡建设部本月表示，目前国内超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。广州市《专项规划》提出规划至 2025 年，累计推进城市更新约 130 平方公里（含城中村改造 70 平方公里），同时提出“优化成本核算与征拆标准，探索房票安置政策机制，拓宽城中村改造资金支持渠道等策略，破解城中村改造难题，提升改造效率”。



广州市海珠区的城中村

目前，我国包括广州在内的部分城市城中村改造主要采用“回迁房+现金补偿”的形式。根据此前流出一份名为《广州城中村改造房票安置实

施办法建议稿》的文件，房票是指城中村拆迁中，对被征收人进行的一种类货币化安置方式，将计划安置的房屋结转为一定的货币金额，以统一式

样的房票形式提供给被征收人。被征收人自行向参与房票安置工作的房地产开发企业购买商品，包括住宅、商业、商办、工业和车位，以房票结算购房款。

房票制度出现并不是第一次。记者了解到，国内有城市于 2015 年就在棚户区改造拆迁安置中推出房票制度。截至目前，全国已有郑州、南京、南昌、厦门、贵阳、无锡等数十个城市“官宣”实行房票制度。

首个一线城市“官宣”探索房票机制意味着什么？对房地产市场、城中村改造会有哪些影响？广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，该政策是加快推进城中村改造“较为可行的一个选择”。他认为，房票安置可以创造出巨大的需求，对新房、二手房库存去化有明显的效果，也能满足居民多样化的居住需求，还能降低改造成本，缓解改造资金压力。

广东前三季度房地产市场报告出炉

政策带动市场呈边际改善趋势

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广东省房地产业协会发布了《2023 年前三季度广东房地产市场分析报告》（以下简称《报告》）。《报告》显示，今年第三季度，广东房地产市场在经历 7、8 月份的低谷之后，9 月随着个人购房首付“认房不认贷”、首套和二套住房首付比例和贷款利率下调等政策的出台实施，销售端环比总体有较为明显回升；个人住房贷款同比大幅增加，创下 2022 年 2 月以来单月最高；到位资金、完成投资、新开工面积等指标环比均有两位数增长，反映出政策优化效应初步显现，市场总体呈现边际改善的积极苗头。

政策优化成效初显

今年前三季度，广东全省商品房销售面积 7299.86 万平方米，销售额 11519.95 亿元，同比下降 6.9% 和 4.2%。其中，商品住宅销售面积 5967.44 万平方米，销售额 10023.57 亿元，同比下降 6.9% 和 2.4%。

从月度数据看，9 月销售量有所回升：商品房销售面积 835.31 万平方米，其中商品住宅 630.25 万平方米，同比下降 16.5% 和 21.7%，降幅比 8 月收窄 9.4 个和 10.1 个百分点；环比增长 40.1% 和 40.8%，反映出政策优化成效初显。

从 9 月各市商品住宅销售面积看，广深销售量环比分别增长 134.5% 和 144.9%，成交量创下年内次高和最高水平；东莞、汕尾也呈现出显著的政策优化效应，低基数下环比增幅高达 167.6% 和 174.4%，绝对值均创下 4

月以来单月最高。

从个人住房贷款看，9 月全省个人住房贷款增加 267.17 亿元，同比多增 170.79 亿元，扭转了之前两个月大幅下降的态势，意味着统一降低首套房、二套房首付比例和下调存量首套房贷利率等信贷政策的实施，在促进新增住房贷款的同时，也有效减缓了提前还贷的现象。截至 9 月末，广东省银行机构累计为 428 万客户、2.85 万亿元存量首套房贷办理利率下调业务，占全省住房贷款余额 5.56 万亿元的 52.2%，预计每年向居民家庭让利 200 亿元。

建设指标呈边际改善

从房地产开发企业到位资金情况看，前三季度全省到位资金 13525.18 亿元，同比下降 6.4%，降幅比 1—8 月略微扩大 0.5 个百分点。

从完成投资情况看，前三季度全省房地产投资额 10283.91 亿元，同比下降 8.4%，降幅比 1—8 月略微扩大 0.3 个百分点。其中，9 月当月完成投资 1224.06 亿元，同比下降 10.1%，环比增长 13.1%，呈现边际改善迹象。

截至今年 9 月末，全省商品房施工面积约 8.10 亿平方米，同比下降 6.5%，降幅比 1—8 月收窄 0.4 个百分点。其中，本年新开工面积 5039.84 万平方米，同比下降 22.1%，同比降幅收窄 2.9 个百分点；9 月新开工面积 512.99 万平方米，同比增长 16.6%，环比增长 28.1%。本年竣工面积 4456.34 万平方米，同比增长 8.2%，增速提高 3.5 个百分点。数据反映，建设指标也初步呈现边际改善趋势。

茂名 2023 年住房保障年度任务已完成

6302 套公共租赁住房分配入住



茂名市六百户廉租房

广东建设报讯 近年来，茂名市逐步制定完善保障性住房管理政策法规，实施租赁住房补贴“扩面提标”，住房保障范围从中低收入住房困难家庭扩大到中低收入、新就业人员、外来务工人员住房困难家庭，逐步建立起以公共租赁住房实物配租为主和发放住房租赁补贴为辅的住房保障方式。截至今年 9 月，全市由政府部门管理的公共租赁住房共 7588 套，已分配入住 6302 套。

目前，针对中低收入住房困难群众住房保障工作，茂名市主要实行公共租赁住房实物配租为主和发放住房租赁补贴为辅的住房保障方式，保障对象是城镇中等偏低收入住房困难家庭和外来务工人员。据悉，截至 2023 年 9 月，全市由政府部门管理的公共租赁住房共 7588 套，已分配入住 6302 套，在发住房租赁补贴 2287 户。其中市本级由政府部门管理的公共租赁住房共 2775 套，已分配入住 2656 套，在发住房租赁补贴 905 户。

在推进保障性住房发展过程中，茂名市在做好住房保障建设规划、发展保障性租赁住房、加快完成年度目标任务、完善住房保障政策、积极筹

集建设资金和保证建设用地供应六方面加大发力，基本实现应保尽保。

据统计，截至目前，根据各地公共租赁住房建设需求，到今年末共计新开工建设公共租赁住房 40 套；基本建成公共租赁住房 25 套；已新开工建设棚改住房 480 套；已筹集人才住房（含共有产权房）114 套；已共计发放租赁补贴 2287 户。2023 年住房保障年度任务已完成。

在保障性安居工程目标任务推进工作中，茂名市也取得突出成效：一是信宜市沿江路 40 套公共租赁住房项目和信宜市六运安置小区 384 套棚户区改造项目已开工建设；二是电白区南湖三路 25 套公共租赁住房项目已建成；三是全市已共计发放租赁补贴 2287 户。已提前在 7 月份完成省下达的各项保障性安居工程目标任务。

在完善住房保障政策上，茂名市从 2021 年起实施住房租赁补贴“扩面提标”工作，租赁补贴发放金额提高到“3 人以下家庭（含 3 人）256 元/户/月、4 人以上家庭（含 4 人）341 元/户/月”，目前已累计为 756 户特殊困难家庭实施租金减免。

（茂健）