



广州出台新政打“联动牌” 房票“地盘”扩大至二手房

主力板块一、二手价差超三成,有望加快“卖一买一”良性循环

近日,广州市规划和自然资源局发布新政,提出将探索房票安置适用范围扩大至二手房及以旧换新领域,打破以往使用房票只能购买一手房的限制。面对部分主力旧改板块高达四成的一、二手价差,政策“扩围”不仅为安置户提供了更丰富的就近安居选择,更被业内视为激活二手市场、加快“卖一买一”的关键之举。有业内人士指出,新措施落地有望推动一、二手楼市共振回暖;落地的效果则需要看房票实际的投放规模,以及房票兑付的循环疏通,能否提升买卖双方的接受度,从而构建良性闭环。

■新快报记者 何璐诗 文/图

◀房票若进入二手房市场,有望加快二手房流转,帮助“卖一买一”的改善型客群加速置换新房。

一周资讯

房票不再限于买新房,安置户选择更广越来越“真香”

自广州推行房票安置制度以来,其使用范围一直限定于新建商品住房市场。近日新政提出扩大房票使用范围,房票有望“解锁”至二手房市场。广州市规划和自然资源局发布《广州市支持高质量城市更新 促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》,提出将“探索把房票安置适用范围扩大至二手房、‘以旧换新’等领域”。

数据显示,截至2025年底,全市累计发放房票40.53亿元,共计2931张。作为广州市房票安置的主力区域,黄埔区在“五村七片”等城中村改造项目中已发放房票超2400张。广州通过房票渠道,已实现房源认购6671套,认购面积超过68万平方米,涉及资金约118亿元,

跨区认购范围覆盖海珠、天河、白云、南沙、从化、增城等区。

“同地段二手房价格远低于新房,若使用房票能购买二手房,意味着同样的‘票面价值’可置换到面积更大或地段更核心的现楼。”业内人士分析指出,作为房票安置主力的黄埔区,低总价新房现楼去化已近尾声,拆迁的村民多急需安置,转向二手房市场成为必然选择,显著的一、二手价差成为关键驱动力。

贝壳平台数据显示,截至3月25日,广州二手房挂牌量已达141833套。以黄埔科学城板块为例,2026年2月二手房成交均价为2.43万元/平方米;而据普睿广佛监测,同期该板块新房均价则为

3.57万元/平方米。同一板块内,一、二手房均价价差高达三成至四成。若将对比范围扩大至老黄埔、长岭居等板块,价差更是达到四成至五成。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,推进安置渠道多元化是此次政策调整的核心。“相比回迁或集中安置,房票安置的最大优势在于规避了新建安置房周期长及临迁费高昂的问题。”他进一步分析,由于新房在区位和房源选择上相对有限,部分拆迁户难以实现“拆一补一”,往往需额外出资,从而降低了参与意愿。“许多安置户倾向于就近安置,而周边丰富的二手房源能更好地匹配不同预算的安置需求。”他说。

兑付快不快?“变现”容易吗? 房票新政面临“灵魂之问”

对于房票进入二手市场,二手业主普遍关心“交易周期”与“能否变现”。接受拆迁户用房票购买自己的房子,交易流程需要多久?最终能否兑现为现金?新快报记者了解到,目前广州相关实施细则尚未进一步明确。

“个人买家使用房票多了一道‘兑票’的环节。”一位资深房产中介负责人向新快报记者透露,若兑付周期长、手续繁琐,卖家的接受度将大打折扣。“房票想真正进入二手市场,首要条件是兑付必须安全、快速,其次还需配套相应的政策优惠,如税费减免等,以平衡买卖双方的利益。”他说。

新快报记者了解到,目前国内已有城市先行探索。2025年5月,厦门市优化房票政策,允许使用房票购买二手房,并明确了具体操作规则。根据厦门模式,用房票购买二手房交易视同房票转让,二手房业主收到的房票只能作为转让票管理,不得再次转让,不得兑换成现金,只能用于购买房源库中的新房、竞配建房,不得购买安置型商品房、安置房。

这意味着,二手房业主如果接受房票交易,获得的并非现金,而是一张同样限定的购房凭证,只能用于购买新房。这一机制确保房票资金最终流向新建商品房市场,避免资金外流至其他领域,从

而真正实现“以二手房带动新房”。

此外,厦门同步推出房票交易奖励政策,若在房票核发后6个月(含)内使用房票购房,可按实际使用房票金额的5%获得购房奖励;若在第7个月至第12个月(含)期间使用房票购房,则按实际使用房票金额的2%给予购房奖励。同时,更规范了房票的交易流程,将房票资金纳入监管账户,构建官方交易平台防范交易风险。在李宇嘉看来,要疏通房票安置的循环,就要确保资金到位。买家用房票购房后,持票人能迅速兑现或购置新房,从而形成闭环。落地的效果还需要看房票实际的投放规模。

二手房成交“三连涨”,广州楼市回暖有了新引擎

就在“房票进入二手市场”的消息引发市场广泛关注之际,广州二手楼市已率先呈现明显回暖态势。广州市房地产中介协会数据显示,2026年开年以来,广州二手房成交持续回升,3月头三周网签量实现“三连涨”,其中3月16日至22日单周网签量达2589宗,部分热门板块网签量环比涨幅超五成。

尽管操作细节未确定,但业界普遍认为,房票进入二手市场,更深层的逻辑还在于市场联动。房地产市场研究专家邓浩志称:“房票进入二手市场肯定对一、二手市场都有拉动。二手流转加快,能帮助‘卖一买一’的改善型客群解套,进而间接带动一手楼市场。特别是200

万元总价以下的二手房源,去化将进一步提升。”

邓浩志进一步分析指出,城市更新的不少区域均为老旧小区,赔偿金额普遍不高,安置对象大多会选择总价较低的物业。2025年广州二手市场成交数据显示,总价200万元以下的房源占比超过六成,这一价格段已成为市场去化的主力。

李宇嘉同样指出,目前热点城市不少区域的二手住房价格已回落至2015年至2018年的水平,在前期降低首付、利率和税费成本等政策扶持下,刚性需求被充分激活。“广州200万元以下二手房交易回升更为明显,由租转买的需求占据相当比例”。

普睿广佛机构分析认为,旧改项目的落地兑现正在为市场释放批量购房需求。阳光家缘统计数据 displays,在房票等政策利好的助力下,2026年截至3月15日,黄埔区商品住宅(剔除政策房)网签面积达16.90万平方米,网签套数1592套,超过增城区,位居广州市11区首位。

针对当前市场格局,李宇嘉进一步分析:“2025年以来,一、二手房库存高企,两者曾陷入‘竞相降价抢客’的博弈。房票支持购置二手房,不仅有助于稳定二手房价,也能减缓开发商降价促销的压力。”他强调,“房价稳定的预期仍需要夯实,这才能提振大家的信心和预期。”

绿地控股 新增诉讼1512件 累计金额63.55亿元

3月25日,绿地控股集团股份有限公司发布公告,绿地控股集团股份有限公司及控股子公司在3月5日至23日新增诉讼1512件,累计金额达63.55亿元。其中,被诉事项总件数为1441件,累计金额为57.89亿元,细分包括建设工程施工/采购诉讼纠纷604件金额21.32亿元、房地产买卖/租赁诉讼纠纷473件金额5.66亿元、其他诉讼纠纷364件金额30.91亿元。

南京出台新政 今年内“以旧换新” 可享1%贴息

近日,《南京稳定房地产市场政策措施》出台。此项措施进一步鼓励住房消费“以旧换新”,继续支持中介机构开展“帮卖”服务,鼓励各类主体开展市场化“收旧换新”,对自政策发布之日起至12月31日完成“卖旧买新”的购房人给予贷款总金额1%的贴息。卖旧与买新不分时间先后,以网签合同备案为准,全市贴息总资金限额1亿元、先申领先得、申领完为止、完税后返息。

中国新城市集团发盈警, 2025财年 预亏不超2.77亿元

3月23日,中国新城市集团有限公司发布盈利预警补充公告。根据对2025财年未经审核综合管理账目的进一步审阅及现有资料评估,集团预期该财年母公司拥有人应占亏损净额不超过约2.77亿元,而2024财年集团录得母公司拥有人应占纯利约5.04亿元。

(何璐诗 据公开资料整理)

