



# 广州在一线城市中首提“房票”有利于去库存带动市场销售



广州市城中村改造项目众多

“房票政策”的推动效果仍有待观察

如何处理区域之间的房屋价值差异？坊间提出了相应解决措施：房票安置政策性奖励比例分区确定，并列入房票票面金额。中心城区选择房票安置的给予2%的政策性奖励，外围城区选择房票安置的给予5%的政策性奖励。同时以现金方式奖励被征收人3个月的临时迁费。

有奖励补偿政策提出，能让村民的安置意愿提高吗？广东省城规院住房研究中心首席研究员李宇嘉表示：“要尊重被拆迁居民安置意愿选择，一般会提供就地安置（原址建设回迁房）、产权调换、房票安置等多个渠道供选择。”李宇嘉认为，就广州来看，村民选择就地安置的可能性比较高。“房票安置兑换到的商品房面积可能会比安置房面积小，不少村民还希望维持收租帮补家庭的生活习惯。”

另外，李宇嘉分析，目前广州商品房的库存主要集中在城市外围，比如广州外围区域广义库存消化周期在5年左右，而近期推进的城中村改造主要是主城区及靠近主城区的区域（番禺、黄埔、白云），这些区域目前库存并不大。由于今年以来广州外围区域房价下跌，村民的接受度可能不高。

广州市房地产行业协会专家委员会主任赵卓文表示：“村民的诉求很简单，就是要保障利益，传统上大多数村民有着强烈的乡土情结，会选择回迁，其次，目前来看回迁对村民来说，是一种较为公平和看得见的解决方案。但实施‘房票政策’后可能不再建设安置房，在广州的推动效果仍有待观察。”



番禺区里仁洞村部分房屋已清退准备拆卸

## “房票”成为特殊的货币化安置方式

据不完全统计，全国已经有郑州、南京、厦门等数十个大中城市表态将出台“房票政策”。但广州的提出，为一线城市中的首例。“此次广州对‘房票安置’的表态受到外界的广泛关注，很大程度上是因为‘房票’前期在二三线城市提及较多，而一线城市的研发会被认为是一种政策导向。”易居研究院总监严跃进分析。

什么是“房票”？记者梳理发现，各地“房票政策”有所差异，但“房票”的作用大体相同。例如，《厦门日报》报道称，厦门市“房票补偿”是货币补偿的一种补充方式，征收集体土地上住宅房屋时，将房屋征收货币补偿金额计入房屋票面值并发放给被征收人，被征收人持房票购买房屋以实现补偿安置。今年4月，厦门开出了住宅房屋征收的首张房票，8月，首批凭房票购买国有企业公开转让资产的业主顺利完成交房。

兰州市9月出台的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》提到，推行房票安置制度；加快推动城市棚户区改造和城市有机更新，控制安置房建设，鼓励选择货币补偿和房票安置。被征收人持房票购买商

品房，享受购房优惠、税收减免、金融贷款、子女入学等支持政策。

日前，《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）》经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。其中提出，用好用足城市更新土地政策，探索通过整合归宗、置换收购、储改结合等多种组合方式实施连片更新。强化国土空间规划用地管理，增存联动，以增量撬动存量，多途径解决城市更新中用地指标缺口问题。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。至2035年，累计推进城市更新约300平方公里（含城中村改造155平方公里），通过微改造、混合改造、全面改造等多种方式并举，推动低效存量土地的盘活再利用。

根据各地措施，“房票”机制可以通俗地理解为：过往开发商会采用回迁房或者现金来补偿拆迁户，而在推出“房票”后，拆迁户可使用这种有价票据，购买指定的商品房。“房票”的出现，也打破了“回迁房+现金”这两种传统的补偿格局。

多位专家认为，“房票安置”的推广，本质上与一手住宅库存有着密切关系。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，“房票安置”作为特殊的货币化安置方式，有助于锁定购房需求在本地释放，有利于去库存，对市场销售可以产生一定积极的带动作用。

严跃进表示：“‘房票’的工作，发挥了双向的效应，既降低了政府财政方面的支持，也更好地去库存。广州提及此类政策，和广州的城市基本面以及房地产情况是密切挂钩的。”

目前，广州一手住宅库存量仍有高企压力。据广州中原研究发展部数据，截至10月末，全市库存量1191.1万平方米，去化周期19.2个月；对于今年6—9月成交出现明显下滑，即使10月新房供应减少以及成交加速，但消化周期仍处于近一年高位，其中，越秀、南

沙、从化、增城的新房消化周期均超过了25个月。

赵卓文表示：“‘房票政策’的推出，在多个方面都有积极作用，如果不建安置房，城中村改造的进程将大幅提速，有利于效率提高和成本控制。被拆迁的村民们也多了一个选择，可以在别的楼盘购房，尤其对年轻一族可能更有吸引力，也有利于化解楼市大量的库存商品房。”

不过，赵卓文判断，“房票”短期对广州房地产市场的影响有限。“尽管广州推进城中村改造的决心很大，政策力度也很足。然而，从2009年到2023年，在房地产市场如此高涨的背景下，广州成功完成改造的城中村却仍是少数。”

陈文静表示，虽“房票安置”政策在定向去库存中或产生一定效果，但从

## “房票政策”发挥了“双向效应”

其资金来源角度来看，“房票安置”开展的资金短期仍以地方财政为主。“受房地产市场持续调整影响，各地土地出让收入明显下降，地方财政压力较大，‘房票安置’政策执行难度亦相对较大，‘房票安置’或难以大规模开展。部分房地产市场调整压力大的



城中村改造能够焕新城市界面

## 新探索：信息平台下沉城中村推出租赁新模式

作为天河区最大的自然村之一，车陂街辖内出租屋约4500栋，房源约7万套，其中大部分出租屋由二手房东管理，为约7.4万来穗人员提供了栖身之所。日前上线的“车陂易房东”小程序，作为车陂街道精细化出租屋服务管理的尝试，从用户角度，为现有的城中村租房痛点提供了解决方案。

打开“车陂易房东”小程序，首先映入眼帘的是房源筛选，除最基础的一居、两居等户型筛选外，近地铁、近商场、独立阳台、独立厨卫等精细化标签也相当丰富，基本功能并不逊色于安居客、贝壳等租房中介软件。而与市面上的租房软件不同

## 显成效：叠加社区服务功能城中村趋于管理精细化

在整合区域内房源的同时，“车陂易房东”还在治安管理、社区治理等方面加入了市场化平台难以做到的功能。在平台上，租户可以通过房屋结构、消防安全情况、治安情况、卫生防疫情、诚信情况五个方面对房源进行星级评定。星级评定会影响房源的推荐位排名，从而引导房东自觉开展出租屋自查、隐患整改及主动申报承租人信息、诚信经营，健全房屋租赁市场信用监督和流动人员服务体系建设，对街道的出租屋管理起到辅助作用，这是对未来城中村住房租赁市场精细化管理的可行探索。

“车陂易房东”小程序运营负责人介绍，至10月29日，小程序用户总数达5031人，注册房东达261人，总登记房源1134套，在线可租房源758套；登记统管楼栋

# 租赁+社区服务 探索城中村现租房新模式

广州天河街道自建信息平台——

文/羊城晚报记者(署名除外)范晗越



旧模式：房源杂、管理难，租客痛点显著

由于楼距狭窄，街巷交错、定位困难，一位城中村的初来乍到者几乎不可能单纯依靠导航、地图等电子工具在楼与楼之间的巷陌里自由穿行而不迷路，这是城中村租房的门槛之一。此外，城中村房源质量参差不齐，大多城中村住房很难在正规中介门店或网站找到，一般来说，对周边并不熟悉的租房

者获取房源信息主要依靠商业平台这一类的本地信息服务平台，或是直接进村寻找遍布在各个街道两侧的公告栏，逐个拨打电话，预约看房。由于没有直观的垂直信息平台，比价、筛选等过程都需要在线下进行，花费数天穿行于城中村里，连看十几二十个房源还找不到心仪的房源的事情时常发生。

因邻近地铁4、5号线换乘站车陂南站，车陂街沙美社区吸引了不少来穗人员租住，住房租赁需求旺盛的同时，房源信息也相当繁杂。几乎在主要街道两侧的每个商铺门口，都张贴有租房信息，驻足时



小程序广告在街道上已随处可见 范晗越 摄