



# 广州在一线城市中首提“房票” 有利于去库存带动市场销售

“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个月的临迁费。

有奖励补偿政策提出，能让村民的接受意愿提高吗？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衬家庭的生活习惯。”

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。由于去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



广州市城中村改造项目众多

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

“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，而一线城市的发声会被认为是一种政策导向。”易居研究院研究总监严跃进分析。

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。优化成本核算与拆迁补偿标准，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，而在推广“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压态势。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；由于今年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

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

城市，居民选择‘房票安置’的意愿或偏弱，对整体市场带动效果或有限。相对来说，预计基本面向较好的城市‘房票安置’效果会更好，核心一、二线城市若加快推进‘房票安置’政策，将对当地的购房需求释放以及房地产投资产生积极作用。”



城中村改造能够焕新城市界面

## 探索城中村租房新模式 租赁+社区服务

广州天河街道自建信息平台——

由于租金相对低廉这一明显优势，长期以来，遍布广州各区域的城中村出租屋为大量来穗务工人员提供了栖身之所。与常规的住宅小区、商务公寓相比，城中村住房租户可以在牺牲一部分居住品质但不影响通勤时间的前提下，每月节省数百元甚至上千元的租金，日常生活成本也更低。

但是，城中村住房房源质量参差不齐、房源位置无规律分布等特点，往往令租房者需要花费大量时间用于找房、看房，与中介、二手房东的沟通成本也相当之高。此外，对于部分街道和社区，城中村出租屋也可能存在社区治理方面的难题。

近日，广州市天河区车陂街楼栋长专业委员会正式成立，同时，由车陂街道指导开发的“车陂易房东”小程序也于近日上线，统筹城中村租房信息资源，为车陂街道全部房东和来穗人员提供免费的租房中介服务。对于长期以来依靠买卖双方及中介自行交流的城中村租房市场来说，车陂街道的探索是城中村租房市场规范化，推动城中村住房服务管理提质增效的有益经验。

图受访者提供（署名除外）  
文羊城晚报记者 范陆越



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网站，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，连看十几个房源还找不到心仪房源的事情时常发生。



小程序广告在街道上已随处可见 范陆越 摄

间稍长，便有房东主动上前询问是否需要租房，通过手机中保存的图片或视频简单介绍以后，如果租客有意，房东便会带着租客经过“九曲十八弯”，来到某个角落的某栋自建房。

这些大部分不过四五层的自建楼内部或许别有洞天：有的参考颇受年轻人欢迎的商住公寓进行了装修，家具也精心挑选与装修风格相符；有的则并无太多装饰，一桌一椅一床便是单间里最显眼的器物，可谓是“丰俭由人”，任君挑选。某种程度上，在城中村租房就像是“开盲盒”，在打通布告栏上的那通电话之前，很难知道下一个房源会是朝东还是朝南，是沿大街还是隐藏在窄小的巷子中，在看完十余个房源以后，如果没有房东带领，找到出村的路又成了“不可能完成的任务”。

城中村  
房源品类  
多元，“丰俭  
由人”

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，首先映入眼帘的便是房源筛选，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

的是，作为由街道参与建设并监督的平台，“车陂易房东”小程序的各个房源将驻点社区民警、网格员、社区律师、医护和楼栋长等信息纳入了小程序中，租客可以直接在小程序线上享受治安、租房信息、司法调解、医疗救治等初级专业服务，对于城中村租客来说，这一功能颇具实用性。在租客、房东双方签订合同以后，账单信息、设备报装等内容也可以直接通过小程序对接，管家式功能一目了然。

由于具有一定的门槛，以往普通房屋中介、租房APP内的城中村房源并不齐全，但是“车陂易房东”这一尝试，专门针对在车陂街道内有城中村租房需求的用户，充分发挥街道本身具有的信息优势。

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、卫生防疫情况、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入信息、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工作起到辅助作用，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”小程序运营方负责人介绍，至10月29日，注册房东总数达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

达到233栋。在车陂街的各个公告栏上，“车陂易房东”小程序的广告已经遍布，除直观的二维码以外，“补贴租金”“免中介费”“赠送礼包”等与租户、房东密切相关的福利也吸引着更多的用户与房东入驻。

车陂街有关负责人介绍，“车陂易房东”小程序只是车陂街出租屋精细化管理的一个缩影，街道正通过“一个平台、二级协会、三方纳管、四类标准、五方服务”展开组合攻关行动，即建设线上智能选房的一站式平台，成立以二手房东为主体的专业委员会，协调街道、民警、委员会三方力量，制定出租屋分级动态管理机制，并为来穗人员提供平安、舒适的城中村租住环境，在不增加人员编制、不增加财政支出的前提下，确保这一模式可以复制、可以推广、可以应用。