

解码一线城市首张房票：广州城中村改造棋局

本报记者 陈婷 陈靖斌
广州报道

广州探索房票安置迈出了实质性的一步。

2024年1月5日，广东省广州市荔湾区土地开发中心在石围塘征拆现场开出全市第一张房票。此前一天，广州市政府常务会议审议通过《广州市房票安置实施方案》(以下简称“《实施方案》”)。

近日，广州市规划和自然资源局就广州“房票安置”热点问题作出解答。其中显示，被征收人可自主灵活选择房票安置、复建安置、产权调换或货币补偿。房票全市通用，可跨区购买“房源超市”中的新建商品房，房票限转让一次。

“房源超市”中的房子从何而来？2024年1月10日，中海地产(0688.HK)相关负责人向《中国经营报》记者确认，公司纳入“定点入库”名录，但具体是哪些楼盘项目支持房票购买，其表示：“现在还不好说。”而对于中海地产参与房源筹措的主要考量，该负责人没有作出回答。

截至目前，广州是首个落实房票安置的一线城市，但由于《实施方案》尚未公开，许多细则仍不透明。从荔湾区入手，记者尝试联系广州市荔湾区宣传部方面进行了解，但没有得到回应。回溯过往，热点城市郑州在2022年就已开始尝试落实房票制度，其参考借鉴了同省城市信阳的做法。据了解，信阳实施房票安置3个月后累计开出房票199张。不过，关于房票制度的大面积推广至今仍有争议。

荔湾区成为首个试点

2024年年初，石围塘征拆现场开出了广州首张房票。

地处广佛交界，常住人口超过10万人的广州市荔湾区石围塘街，以茶叶、花卉等产业闻名遐迩。近年来，石围塘片区加速推进改造，其作为荔湾区白鹅潭商务区的重要组成部分，用地范围4.76平方公里，规划以现代商贸、科技服务功能为主，依托芳村茶叶市场等产业基础，活化广三铁路石围塘百年火车站旧址，打造历史与现代交融的滨江新型总部集聚区。

2023年年末，石围塘片区旧城改造正式交接首批补偿款和安置房。2024年年初，石围塘征拆现场开出了广州首张房票。

据广州市荔湾区党委宣传部官方微博微信公众号“广州荔湾发布”，2024

转变超大城市发展方式

当前，广州市城中村名录共包含272个城中村。

房票安置政策并非由广州首创，但广州是首个推行房票安置的一线城市。

早在2023年10月，《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“两个专项”)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，明确提出通过探索房票政策机制破解改造安置难

房票制度推广待考

2022年，郑州、信阳、常熟、绍兴、宁波、鄂州、温州、温岭等多个地方就已开始探索房票制度。

事实上，房票的实施早有先例。2022年，郑州、信阳、常熟、绍兴、宁波、鄂州、温州、温岭等多个地方就已开始探索房票制度。

以信阳为例，在资金方面，信阳强化资金监管，依托信阳华信、申信等本地平台公司，与辖区政府签订《房票安置工作资金保障合作框架协议》，由平台公司根据辖区政府匹配的资源进行融资，融资后的资金注入专用账户。房地产企业凭房票、备案生效的购房合同、购房发票，通过结算系统

年1月5日，广州市荔湾区土地开发中心以石围塘项目为试点，率先落地全市第一批房票安置(共8张)。据介绍，已发放的房票凭证载明房票类型、购房地址、票面金额、政策性奖励金额、使用/兑付有效期限等信息。

根据广州市规划和自然资源局给出的解释，房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人(区政府)出具给被征收人购买房屋的结算凭证。即在被征收人与征收人(区政府)签订补偿协议后，将被征收人可获得的权益转换成一张可用于购置房屋的票据。为鼓励被征收人选择“房票安置”，按规定在基础补偿额以外给予被征收人一定的

题。这一提法在当时引起广泛讨论，焦点在于房票使用规则及其可行性。2024年1月4日，广州市政府常务会议审议通过了广州市规划和自然资源局提交的《实施方案》。

广州市规划和自然资源局在热点问题解答中指出，广州城中村改造面临“一多、一长、一大”三大堵点：原地安置多、改造周期长、房地产市场库存压力大，推出房票安置也是为了破解前述难题。“房票政

策进一步拓宽拆迁安置渠道，满足人民群众对房屋安置的多样化需求，为其他超大特大城市推进城中村改造提供借鉴。”

推进城中村改造向来不易，个中利益关系错综复杂。但对于广州这样一个超大城市来说，推进城中村改造是其新时期加快转变超大城市发展方式和提升城市竞争力、治理水平的重要途径。

2023年，广州被纳入国家低效用地再开发试点城市。广州市规划和自然资源局提供的数据显示，广州现状建设用地面积为1917平方公里，国土空间开发强度约为25.5%。经初步调查认定，广州中心六区建设用地765平方公里中，约34%为低效用地，规模达261平方公里。土地资源日益紧缺。为解决城市增量预留空间日益稀缺的问题，“两个专项”统筹新增用地与存量用地资源配置，规划

政策性奖励，具体比例由各区自行制定。房票最长使用期限为18个月，具体细则由各区制定。

已公开的荔湾区房票凭证显示，约250万元的票面金额，政策性奖励约1万元。

广州荔湾区土地开发中心表示，房票是征收安置的一种创新制度，将群众诉求与城市建设相结合，相比其他安置方式，房票制度拓宽了政府安置渠道，有利于激发房地产市场活力，同时满足被征收人差异化需求。下一步，将在聚龙湾、花地河西片区等项目大力推广房票安置模式。

广州市民小楠(化名)对记者

程进一步拓宽拆迁安置渠道，满足人民群众对房屋安置的多样化需求，为其他超大特大城市推进城中村改造提供借鉴。”

推进城中村改造向来不易，个中利益关系错综复杂。但对于广州这样一个超大城市来说，推进城中村改造是其新时期加快转变超大城市发展方式和提升城市竞争力、治理水平的重要途径。

2023年，广州被纳入国家低效

理50人论坛青年学术论坛上表示，上述房票制度的做法提供了两种选择：选择房票安置会给予8%的额外补偿，并且理论上一年以内没有购房会重新获得货币安置；选择货币安置则无法确定拿款时间，该做法使得选择房票成为一种必然。但这种房票创新是地方的自发行为，也不适合大面积推广。

夏磊表示，房票的好处在于定向使用，本地的资金只能用于本地的房地产交易，不会再度推高一、二线城市房价。基本运作流



广州市荔湾区房票凭证。

本报资料室/图

表示，房票制度更适用于“老破小”密集的区域：“因为现在很多‘老破小’装个电梯都很麻烦，推行房票安置有助于进一步推动城市更新，但在别的地方推进房票有难度，并且房票还有一定的溢价。”在广州

市民小刘(化名)看来，房票试行后，大家还都处于观望状态，而且试点的石围塘是国有证私人房屋，与一般大规模的旧村改造产权性质有所差异。“能否大规模推广还得看下一步试点推进情况。”小刘说。

至2025年，广州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)。

当前，广州市城中村名录共包含272个城中村。据广州市住房和城乡建设局有关负责人透露，2023年广州城中村改造全面提速，共新开工12个城中村改造项目。截至2023年7月，广州全城中村改造项目累计完成固定资产投资3400亿元。

程是政府向购房者发放房票，购房者持房票购买住房，开发商凭房票找政府结算，看似是铁三角，但是一旦结算不顺畅，房票就会变成三角债。在整个运行机制中，房票的核发人需要接收这个房票，并在10个工作日内划拨垫付的资金去兑付房票。本质上是开发商先垫资给购房者，然后再找政府去结算。

中国信息协会常务理事、国研新经济研究院副院长朱克力向记者指出，在房票制度下，保障资

金流入以确保房企的后续经营不受影响至关重要。为实现这一目标，政府可采取一系列措施。

“首先可与信誉良好的开发商建立长期合作关系，确保开发商能够接受房票作为支付方式并及时与政府结算。其次可设立专项资金池，用于与开发商结算房票，确保资金流畅通。此外还可通过优惠政策、税收减免等措施，鼓励更多开发商参与房票安置项目，从而增加房源供应。”朱克力建议道。

持续更新“进度条” 房企化债提速

本报记者 方超 张家振 上海报道

“旭辉控股集团实控人、董事局主席林中与团队努力推动债务问题化解，最近几个月频繁往返于上海、香港两地。”近日，旭辉控股集团(00884.HK)相关负责人告诉《中国经营报》记者。

在“掌舵人”林中与团队努力下，旭辉控股集团化债进程正在提速。1月3日，旭辉控股集团对外披露称，

积极推动境外债务重组

2024年伊始，多家房企就密集更新了化债“进度条”。

1月3日，旭辉控股集团对外披露境外流动资金状况全面解决方案以及业务发展最新情况：已就全面解决方案的经济条款向协调委员会、债券持有人小组及其顾问提交了一份较完善的提案。

“过去数月，协调委员会、债券持有人小组及其顾问与公司及其顾问紧密合作，对公司财务和经营状况进行了深入的尽职调查。”旭辉控股集团方面表示，已积极回应了一系列尽职调查问题，并提供了各种形式证明文件、文档和证据，“各方在制定全面解决方案和

金融支持力度不断加码

出险房企债务化解工作步伐不断提速，背后有哪些原因和利好？在关荣雪看来，出险房企化债“进度条”提速，与政策支持力度加码、多家房企化债取得积极进展等因素密不可分。

“一方面，针对房地产市场的政策支持持续出台，金融政策支持力度不断加码，2023年12月召开的中央经济工作会议再次强调积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，为

已向协调委员会和债券持有人小组提出了最新的境外债务解决方案，目标是“减债33亿美元至40亿美元”。

除旭辉控股集团，同样在港交所上市的正荣地产(06158.HK)亦在近日发布公告称，境外整体债务管理方案获得重大进展，与债权人特别小组成员订立了重组支持协议。

中指研究院统计数据显示，截至目前，据不完全统计，富力地产(02777.HK)、融创中国、中国奥园

收窄各项经济条款上的分歧方面亦取得了重大进展”。

记者注意到，旭辉控股集团境外重组方案将为债权人提供“短期削债、中期转股、长期保本降息”的多种选择，新票据年限在2年至9年不等，目标减债规模约33亿美元至40亿美元。

“旭辉控股集团的化债方案是通过分类削减债务本金来减轻债务负担，这种方式直接减少了债务总额，可以更快地缓解自身财务压力，但需要债权人大幅让步。”关荣雪分析认为。

旭辉控股集团相关负责人表示向记者表示：“一方面，公司负责人积极与境内金融机构沟通公司债展

房企化债求稳注入了积极动力。”关荣雪分析称，“另一方面，2023年11月以来，中国奥园、融创中国等多家房企债务重组取得突破性进展，也给房地产行业重塑了信心。”

公开资料显示，2023年11月20日，融创中国方面宣布境外债务重组各项条件已获满足并正式生效。同年11月29日，中国奥园方面对外宣布，境外债重组方案已获得债权人投票通过。

宋红卫则分析称，房企境外债

等少数房企基本完成境内外债券重组或展期；龙光集团(03380.HK)、花样年控股(01777.HK)、时代中国控股(01233.HK)、碧桂园(02007.HK)等房企已基本完成境内债券展期，华夏幸福(600340.SH)、当代置业(01107.HK)、绿地控股(600606.SH)等房企基本完成了境外债券展期或重组。

据瑞数数据研究中心高级分析师关荣雪向记者表示，目前，出险房企在

化债进展方面有所提速。“这与金融支持力度加码、多家房企债务重组成功提升业内信心等因素密切相关。”

多位行业人士在接受记者采访时也表示，出险房企在积极化债之时，恢复自身造血能力对于未来可持续发展也至关重要。同策研究院研究总监宋红卫就对记者表示，出险房企要积极自救，通过加速销售去化和资产处置等方式，促进现金流回款。

“在现实面前，债权人、债务人有债务，而不削减本金，债权人的损失较小，这种方式可能更容易被债权人接受。”关荣雪向记者表示。

“但对于正荣地产来说，这种方案虽然有助于延长债务的到期期限，降低短期偿债压力，但并没有真正减少债务负担，未来可能需要支付更高的利息费用，增加长期财务成本。”关荣雪进一步表示。

宋红卫告诉记者，旭辉控股集团与正荣地产的债务解决方案，区别在于是否消减债务。“不消减债务的化债方案对于债权人来讲是比较有吸引力的，也更容易继续推动。消减债务方案则要看消减债务的规模以及相应的条件，会面临着债权人的阻力。”

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

化债进展方面有所提速。“这与金融支持力度加码、多家房企债务重组成功提升业内信心等因素密切相关。”

多位行业人士在接受记者采访时也表示，出险房企在积极化债之时，恢复自身造血能力对于未来可持续发展也至关重要。同策研究院研究总监宋红卫就对记者表示，出险房企要积极自救，通过加速销售去化和资产处置等方式，促进现金流回款。

“在现实面前，债权人、债务人有债务，而不削减本金，债权人的损失较小，这种方式可能更容易被债权人接受。”关荣雪向记者表示。

“但对于正荣地产来说，这种方案虽然有助于延长债务的到期期限，降低短期偿债压力，但并没有真正减少债务负担，未来可能需要支付更高的利息费用，增加长期财务成本。”关荣雪进一步表示。

宋红卫告诉记者，旭辉控股集团与正荣地产的债务解决方案，区别在于是否消减债务。“不消减债务的化债方案对于债权人来讲是比较有吸引力的，也更容易继续推动。消减债务方案则要看消减债务的规模以及相应的条件，会面临着债权人的阻力。”

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

促销售抓回款成破局关键

值得注意的是，在当前的房地产市场环境和政策环境之下，房企积极自救也成为破局关键。

“除积极推进债务重组外，房企还可考虑其他化债方法，例如资产处置、引入战略投资者等。同时，房企要加大营销力度、紧抓销售回款这一重要的资金流补给渠道，通过多种途径来增强自身的偿债能力和资金流动性，实现积极自救和可持续发展。”关荣雪表示。

记者注意到，部分出险房企在积极处置资产进行自救的同时，亦有民营房企通过引入国资战略投资者的方式稳定自身经营局面。

最新的案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

促销售抓回款成破局关键

值得注意的是，在当前的房地产市场环境和政策环境之下，房企积极自救也成为破局关键。

“除积极推进债务重组外，房企还可考虑其他化债方法，例如资产处置、引入战略投资者等。同时，房企要加大营销力度、紧抓销售回款这一重要的资金流补给渠道，通过多种途径来增强自身的偿债能力和资金流动性，实现积极自救和可持续发展。”关荣雪表示。

记者注意到，部分出险房企在积极处置资产进行自救的同时，亦有民营房企通过引入国资战略投资者的方式稳定自身经营局面。

最新的案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。

对于出售股权予衢州国资的原因和进展，记者致电新湖中宝方面，相关工作人员回应表示：“具体内容见权益变动报告书，其他问题尚无法进一步回复。”

最新案例是浙系房企新湖中宝(600208.SH)。根据公司公告，公司控股股东及其一致行动人拟30亿元出售股权，在转让完成后，衢州国资将成为新湖中宝第一大股东，不过实际控制人并未发生变化。