

广州开出单张亿元房票引楼市“活水”

中经记者 陈婷 赵毅 广州报道

一张亿元级房票“飞入”广州楼市。

日前,广州市天河区在环五山创新策源区项目中对区内某企业开出面额高达1亿元的房票,这不仅是天河区自主实施储备项目发出的首宗房票,也刷新了广州市单张房票面额的纪录。据悉,被收储方目前已运用亿元房票签订物业购买合同。

房票进场

黄埔区通过“房票安置”模式累计完成认购商品房于近期达到1100余套,去化面积10余万平方米,拉动资金流转超20亿元。

广州天河区房票安置工作取得了新进展。

7月8日,广州市规划和自然资源局公告天河区在环五山创新策源区项目中对区内某企业开出面额高达1亿元的房票。收储对象是某企业国有资产旧厂用地,通过不断磋商,最终确定以货币补偿和房票安置相结合的方式进行补偿,突破性启用高额房票机制,打破传统补偿局限。

记者获悉,环五山创新策源区位于天河区,是广州四大重点城市更新片区之一,范围北至华南国家植物园、南至黄埔大道西、西至白云山、东至科韵路,面积约28平方公里。该项目率先推动“依法征收净地出让”新改造方法,通过统筹拆整长湴村、元岗村存量用地,释放科创产业载体空间。今年5月,《天河区环五山创新策源区长湴村、元岗村首期项目及上元岗地块控制性详细规划》获批,定位为国际科技创新中心核心承载区。

“后续企业兑现房票购置区内物业,不仅直接促进了房地产销售去化,也将显著带动天河区经济发展和GDP增长,为区域经济注入新动能,实现政府、企业、市场多方共赢。”广州市规划和自然资源局天河区分局方面表示。

事实上,自今年以来,广州房票

广州市规划和自然资源局天河区分局方面公开表示,亿元房票的发放是天河区创新收储补偿模式、优化资源配置的关键举措。通过将房票作为资源整合的“柔性杠杆”,助力企业实现经营场所的焕新升级,更有效激活了区域房地产市场。

房票制度正在成为广州楼市“活水”。自2024年1月《广州市房票安置实施方案》经审议通过以来,黄埔、荔湾、南沙等区积极发放

房票。值得注意的是,手握房票涌入新盘售楼处看房的村民,成为近期广州楼市的一道风景线。

据安居客统计,今年6月,天河区一批在售新房出现网签量大幅增长的现象,前5个月内月度网签量最高仅有12套的中建天河精诚壹号,其6月份网签量达到148套;广州城投天禧此前月度网签量最高为11套,6月份达到77套。市场分析认为,这与前期柯木塱村城中村改造项目置换商品房的

消息有关。

7月15日,广州城投地产相关负责人对《中国经营报》记者表示,房票安置相关村民目前仅在项目进行意向登记,尚未涉及网签,最后能否落实房源置换还要看相关政策。也就是说,项目6月份的网签量与村民的购买无关,之所以相较前几个月会有变化是因为公司年中业绩考核,持续在追网签和回款。“这是一个正常的销售动作。”



广州市黄埔区城中村改造房票凭证样票

安置加速落地。2月,白云区首次将房票安置列入补偿方案;5月及6月,花都区、南沙区先后发放首批房票。

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)》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。

房票制度已在广州部分区域房地产市场发挥作用。

据广州市黄埔区政府“广州黄埔发布”微信公众号披露,黄埔城中村改造创新实践再获突破,全区通过房票安置模式累计完成认购商品房于近期达到1100余套,去化面积

和自然资源局提交的《广州市房票安置实施方案》。

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)出具给被征收人购置房屋的结算凭证。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。

房票制度已在广州部分区域房地产市场发挥作用。

据广州市黄埔区政府“广州黄埔发布”微信公众号披露,黄埔城中村改造创新实践再获突破,全区通过房票安置模式累计完成认购商品房于近期达到1100余套,去化面积

10余万平方米,拉动资金流转超20亿元。2025年5月30日,黄埔区九佛街道枫下村城中村改造项目完成黄埔区第一单跨区使用房票。

黄埔区房票安置探索走在全国前列。2024年4月,黄埔区在九佛街道“五村七片”项目发放全国首张“依法征收、净地出让”城中村改造新模式项目房票,正式开启安置补偿新路径;7月,黄埔区搭建广东省首个房票“房源超市”,集成17个楼盘,为村民提供安置房源选择;11月初,广东省首笔用于收购存量住房作安置房的专项借款资金12.6亿元落地“五村七片”项目,仅用了26天就完成首笔2.5亿元专项借款资金对悦辰花园商品住房的认购工作。

旧改加速

重点片区人口密集,安置需求大,且周边供应偏少,未来旧改释放的供需增量将极大影响片区楼市走势。

眼下,天河区柯木塱村旧改带来的房票安置需求已在当地楼市悄然涌动。

有市场消息称,6月,柯木塱村城中村改造项目开展广汕路以南项目回迁安置房置换商品房意愿摸查,可供置换的商品房包括广州城投天禧、中建天河精诚壹号等5个楼盘,后增至9个。

近日,由市场机构统计的天河区新房成交数据出炉。中指研究院提供的数据显示,6月,天河区新房网签量992套,环比增长83%。据安居客统计,6月,天河区新房网签量1074套,当月最后3天网签853套,主要原因即是天河区旧改进度较快,村民购买周边新房。从项目来看,包括中建天河精诚壹号、广州城投天禧等前述被纳入房票置换房源名单的楼盘,网签量均出现大幅增长。

对于6月份网签量增长是否为村民使用房票置换购买而来的问题,记者采访上述相关项目开发商。其中,中建四局城市发展投资有限公司方面未予以回应,广州城投地产方面则予以否认,但透露了其项目支持房票购买的信息。“目前村民的意向登记已结束,后续要等相关政策出来后才能最终落定。项目的销售去化情况在公司预期之内。”广州城投地产相关负责人表示。

房票安置模式扩容背后,广州旧改按下“加速键”。据广州市天河区政府“广州天河发布”微信公众号披露,柯木塱村城中村改造是天河区体量最大的城市更新项目,改造范围269.54公顷,规划总建设量470.67万平方米,涵盖住宅、产业、公共服务等多维功能,其中住宅建设386.71万平方米(含

365.37万平方米住宅及21.33万平方米社区配套),可容纳全部现居村民和未来新增人口。广汕路以南片区作为实施先行区,以滚动开发模式推进:首期优先建设安置房,二期腾挪空间引入产业载体,三期完善教育医疗配套。2025年6月28日,柯木塱村城中村改造首期复建安置房正式动工。此外,海珠区新中轴片区东凤村及三滘村复建安置房项目近日完成施工招标,黄埔区八大复建地块集中开工。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示,过去很长一段时间,城中村改造是广州商品房市场的重点推动力量,但近年来,随着旧的改造模式难以为继,新的改造模式落地处于探索周期,导致商品房市场动力被削弱。“2024年,广州发布房票安置办法,积极对接国企城投旗下在售房源与老百姓对安置的诉求,一方面用好安置新政,尽量实现商品房平价和优惠销售,特别是对选择房票安置的模式;另一方面,降低拆迁户的安置预期,部分原址安置改为就近房票安置或根据需求安置,从而让供需实现匹配,尽快实现安置,缩减过渡周期,在解锁多方诉求、稳定楼市的同时,达到共赢的目的。房票安置是下半年广州楼市稳定的重要的力量。”

合富研究院分析指出,旧改已经成为广州楼市不可忽视的新动能。“重点片区人口密集,安置需求大,且周边供应偏少,未来旧改释放的供需增量将极大影响片区楼市走势。随着旧改推进,下半年城投国企项目的去化有望在房票加成下持续受益。”

连续落子城市更新项目 中建壹品“曲线”加码上海

中经记者 方超 石英婧 上海报道

在龙头房企逐鹿上海土拍大战中,中建壹品投资发展有限公司(以下简称“中建壹品”)将“突围”的重点放在了落子城市更新项目上。

目前,上海市杨浦区政府官网发布公告称,杨浦区定海社区19-01地块(大桥街道90街坊,以下简称“定海社区地块”)历史风貌保护

超22亿拿下城市更新项目

在颇为热门的杨浦区滨江板块,中建壹品再度拿下了城市更新项目。

根据上海市杨浦区政府官网信息,按照杨浦区定海社区地块历史风貌保护项目遴选公告确定的操作流程,经区政府第124次常务会议审议通过,本项目实施主体为中建壹品。

据了解,定海社区地块历史风貌保护项目位于杨浦区滨江南段,建设用地面积21210.66平方米,规划用途为二类住宅组团用地,容积率1.4,地上计容建筑面积29694.92平方米。

记者注意到,早在5月16日,杨浦区政府官网就对外发布了定海社区地块历史风貌保护项目实施主体候选人遴选公告,对申请资格提出了一系列要求。其中,具备“历史风貌保护项目”的开发经验”备受市场关注。

根据要求,申请人(联合申请人中的主要投资人)或其关联企业(即与申请人之间有直接或间接参股、控股、投资等关联关系的法人,下同)应具有2022—2024年在本市历史风貌保护项目的开发经验。

项目实施主体为中建壹品。据悉,中建壹品拿下该地块的代价为22.57亿元。

据《中国经营报》记者了解,中建壹品进入上海市房地产市场的时间并不长,但已连续三年在杨浦区落子城市更新项目,并主导开发了浦江之星、外滩源著、华忻坊等项目。在“曲线”加码上海市的同时,锚定“千亿地产”目标的中建壹品也



而中建壹品此前已拥有在杨浦区开发相关项目的经验。不仅如此,记者翻阅《杨浦区定海社区地块规划条件》等附件发现,该项目地块还提出了保障房配建、住宅管理、红色资源、风貌保护等多条具体要求。例如,在保障房配建方面,要求受让人应按不低于住宅地上计容建筑面积5%(计1484.75平方米)配建公共租赁住房。

此外,定海社区地块历史风貌

密集在北京、深圳市等一线核心城市开疆拓土。

“将北京市、上海市、深圳市等一线城市作为全力聚焦拓展的第一发展梯队,不断提升城市深耕水平,夯实战略支撑。”中建壹品党委书记、董事长徐超曾对外表示,“对这两年行业给我们的‘地产黑马’称呼,我深感荣幸但也持有理性态度。”

加码核心区域需克服多重挑战

中建壹品密集加码上海房地产市场,并以城市更新项目作为突破口的原因何在?

“目前,房企对外投资都会把风险防控放在首位,主要布局核心城市的核心地块,这些区域主要以城市更新项目为主。”同策研究院联席院长宋红卫向记者分析称,从市场销售情况来看,上海市核心区域的改善项目走出了独立行情,房价逆势上涨,并且“日光盘”频现,具备较高的投资安全边界。

在业内人士看来,中建壹品持续在上海市布局城市更新项目,这种拿地策略或与其此前在上海土拍市场的竞拍经历有关。

公开资料显示,早在2022年

“千亿地产”目标如何实现

在上海市密集布局城市更新项目的同时,中建壹品近年来也在持续加码北京市、深圳市等一线核心城市。2024年年初,徐超在接任中建壹品“一把手”一年半后,便给中建壹品定下了“千亿地产”目标。

2024年1月13日,中建壹品党委一届二次全体(扩大)会、一届二次职工代表大会、2024年工作会召开,徐超作题为《锚定千亿地产 聚力实干争先 奋力谱写企业高质量发展崭新篇章》的讲话,对2024年工作提出五个方面要求,第一条便是“提高区域站位,全力冲刺全国房企20强”。在销售规模上,目标是“能够做到

上海市第二轮集中供地中,中建三局就曾联合湖北文化旅游参拍杨浦区江浦社区S-09地块(大桥街道113街坊),但最后未能如愿。而中建壹品即为中建三局旗下房地产开发公司。天眼查显示,2007年12月—2021年3月,中建壹品名称为“中建三局房地产开发有限公司”。

值得注意的是,在当前多变的房地产市场行情下,房企入局上海市核心区域城市更新项目,还需克服多重挑战。

“城市更新项目具有几大难点:一是项目投资周期较长,房企面临的资金成本压力大;二是很多项目涉及文物保护,部分项目在空间打造过程中受限较多。”宋

红卫告诉记者,城市更新项目以城市发展规划为主导,项目盈利方式大多需要通过资产管理和运营收益来实现,与房企此前开发销售房地产项目的变现模式有本质区别。

“房企涉足城市更新项目需要具备雄厚的资金实力,所以有些项目会由多家房企联合开发,主要是互相借力、优势互补。同时,房企必须要具备资产运营的理念。”宋红卫向记者强调。

据了解,徐超此前曾对外表示:“充分发挥中建三局全产业链优势,全方位推进风貌遴选、城市更新、股权收购、合作开发等拿地方式,提高项目的整体盈利能力。”

红卫告诉记者,城市更新项目以城市发展规划为主导,项目盈利方式大多需要通过资产管理和运营收益来实现,与房企此前开发销售房地产项目的变现模式有本质区别。

在全国重点城市落子项目的同时,中建壹品在全国房企排行榜中的位次也不断提升。克而瑞统计数据显示,2024年,中建壹品以424.1亿元的操盘金额,位列全国房企第19位。今年上半年,中建壹品以173.7亿元的操盘金额,排名第20位。从目前情况来看,中建壹品与实现“千亿地产”目标还有一段距离。对于上海市频繁布局城市更新项目的原因、未来是否会将该模式复制到其他城市等问题,记者日前向中建壹品相关负责人发送了采访提纲,但截至发稿未获进一步回复。