

深圳核发首张房票 探索多元化安置

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日,深圳市首张房票落地,敲响了房票安置“第一槌”。

在深圳市轨道交通27号线土地整备项目中,被搬迁单位深圳市福光实业股份有限公司(以下简称“福光实业”)获发价值4055万元房票。据新华社报道,拿到房票的福光实业相关负责人表示:“以前是政府建好安置房,我们被动等待三年回迁。现在是拿着房票,自己选地段、选户型、选开发商,选择权完全在自己手里,选房像在超市购物一样方便!”

落地南山区

房票持有人使用房票购买商品住房,不受深圳市限购政策限制。

在探索城市更新项目补偿安置多元化路径上,深圳近期取得了新进展。

12月18日,在深圳市轨道交通27号线土地整备项目南山区西丽福光楼房票交接仪式上,福光实业获得了深圳市首张房票,价值4055万元。

公告显示,深圳市城市轨道交通27号线工程(西丽段)需整备土地面积约13.16万平方米(文光站—西丽站、西丽站、松坪村站、文光站),涉及建筑面积约1.06万平方米,构筑(附属)物约150件。经前期调查,涉及约19个地块,谈判对象约33户及未分户的4个村集体物业及2个小区。

南山区城市更新和土地整备局相关负责人曾公开表示,在推进轨道27号线西丽福光楼征拆工作中,南山区面对轨道建设工期紧、土地权属复杂、安置房源紧张等现实困难。

早在今年3月,深圳发布《关于规范城市更新实施工作的若干意见》,当中提及建立房票制度,探索城市更新项目补偿安置多元化

《中国经营报》记者了解到,房票安置是现有产权调换、货币补偿外的一种搬迁补偿方式。被搬迁人可结合自身需要,灵活选择房票安置、产权调换或货币补偿中的一种、两种或三种进行搬迁补偿。房票票面金额包括基础金额和奖励金额。

首张房票的核发,是深圳市探索多元化安置的起点。12月23日,深圳市首个拆除新建类城中村改造项目——坪山区石井街道咸水湖片区城中村改造项目集中签约并发放房票,深圳首个城中村改造领域试行房票安置项目就此落地。

广东省住房政策研究中心首

席研究员李宇嘉对记者表示,此次深圳选取区域内政府主导实施项目作为房票安置先行试点,一方面是兑付房票的资金有保障,另一方面是政府主导的此类项目特别是公共项目的土地征收,自上而下的动员能力较强,政策也有保障,这是房票能够落地的关键。“从政策上看,未来房票使用范围或将扩大,包括土地征收、城中村改造安置、存量收储等,也会有各种奖励以鼓励使用。不过,最终是否会扩大范围,仍取决于房票兑付资金是否有保障、被安置方对房票的接受度、房票的购买力以及形势变化这些方面。”

李宇嘉分析指出,此次深圳市在轨道交通27号线土地整备项目中核发首张房票,是落实上述城市更新新政,也是落实国家关于盘活存量、去化库存以及旧改安置房可通过存量盘活来解决等政策。

记者了解到,房票安置是深圳市今年新推出的基于现有产权调换、货币补偿外的一种新的搬迁补偿方式。与传统安置模式不同,深圳市房票安置模式打破了“地域限制”“房源限制”“周期限制”,赋予被搬迁人自主选择权——无需苦筑(附属)物约150件。经前期调查,涉及约19个地块,谈判对象约33户及未分户的4个村集体物业及2个小区。

南山区城市更新和土地整备局相关负责人曾公开表示,在推进轨道27号线西丽福光楼征拆工作中,南山区面对轨道建设工期紧、土地权属复杂、安置房源紧张等现实困难。房票持有人可在已预售并接受使用房票的房源中自主选择房源(包括住宅、商业、办公、商务公寓),并可按规定享受税收减免。值得一提的是,房票持有人使用房票购买商品住房,不受深圳市限购政策限制。房票使用期限自房票核发之日起计算,有效期24个月。房票可多次使用,逾期未使用

或逾期房票金额有结余的,房票持有人可申请兑换为现金。房票可在使用期限内同一项目被搬迁人之间、被搬迁人与其近亲属间转让,已转让房票不得二次转让。房票实行电子票据实名制管理,由深圳市住房和城乡建设局建立房票管理系统,将房票核发、资金监管、转让、使用、结算等纳入房票管理系统管理。

上述南山区城市更新和土地整备局相关负责人表示,主动运用土地房屋补偿指引、房票安置指引等新政策,结合被搬迁人福光实业的实际需求,通过深入政策宣讲,引导其选择房票安置并先行移交房屋,既保障了轨道交通民生工程建设顺利推进,也为集体资产保值增值探索了新路径。

首张房票的核发标志着深圳市多元安置模式创新迈出实质性的一步。深圳市住房和城乡建设局相关负责人公开表示,深圳将以此次试点为契机,持续优化房票安置政策体系,不断激发各方参与积极性,让房票安置真正成为惠民生、促发展的强劲动力。

试点再扩容

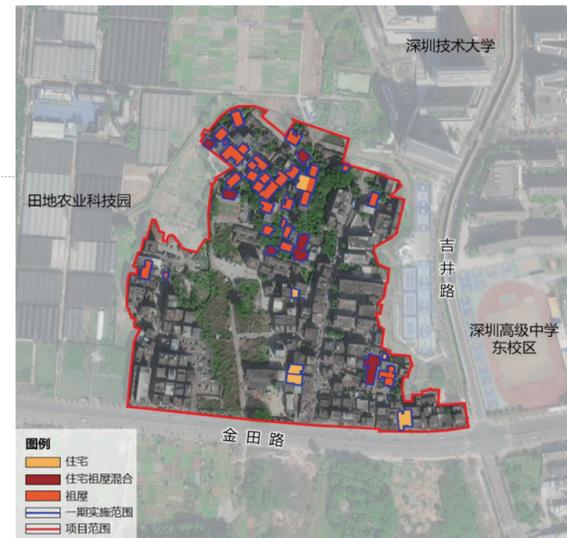
采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置,能够有效加快城中村改造工作推进,促进需求释放。

记者了解到,为保障被搬迁人权益、拓展安置渠道、促进房地产市场健康发展,深圳市探索多元化安置。现阶段由各区选取深圳市域内政府主导实施项目先行试点,后续将结合试点成效进一步完善政策体系并逐步推广。

就在深圳核发首张房票前一天,深圳市坪山区城市更新和土地整备局公告坪山区咸水湖片区城中村改造项目一期实施方案。当中提到,该项目补偿方式已确定为房票安置、货币补偿、房票安置与货币补偿相结合的方式。

公告显示,坪山区咸水湖片区城中村改造项目位于深圳市坪山区石井街道,东临吉井路,南临金田路,西接田地农业科技园,北至坪山河蓝线控制区。该项目搬迁范围涉及土地面积约12.25万平方米,项目一期范围内被搬迁房屋呈零星散状分布,非成片分布,经初步核实确认,所涉范围内房屋基底面积合计为6375.17平方米,均位于未完善征转手续的用地范围内。项目一期范围内永久性建筑物共41栋(单一类型为住宅的6栋,单一类型为祖屋的28栋,住宅类和祖屋类混合的为7栋),现状建筑面积共约1.05万平方米、部分坍塌祖屋水平投影面积合计为239.92平方米。

资金保障方面,若按照房票安置、货币补偿、房票安置与货币



咸水湖项目(一期)41栋分布范围图 深圳市坪山区城市更新和土地整备局/图

补偿相结合的方式实施,经测算,坪山区咸水湖片区城中村改造项目一期搬迁资金概算总计约为2.25亿元,包括土地及房屋补偿价值约1.79亿元、其他补偿补助1003.56万元、搬迁奖励943.93万元、房票奖励金额693.79万元、其他费用1982.25万元。坪山区咸水湖片区一期全房票安置概算基础金额约为1.98亿元,加上奖励金额,票面金额合计约2.05亿元。

据了解,正式启动签约之日起10日内(含10日)签订协议且完成搬迁交付房屋的,给予3.5%的签约奖励。

中指研究院分析指出,采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置,能够有效加快城中村改造工作推进,促进需求释放。未来,更多城市、更多项目有望推广使用房票安置。

根据中指研究院监测,2024年以来,超130地出台优化房票安置政策,一线城市相继跟进落地,广州市黄埔区、上海市嘉定区均取得较好的执行效果。

李宇嘉表示,未来房票使用范围是否会扩大,主要取决于4个方面。一是兑付资金有保障,土地出让金是目前房票兑付资金的主要来源,但土地能否卖得出去、什么时候卖出去以及卖出去能否覆盖房票等,这些都需要考虑;二是城中村村民对房票的接受度,这一群体是房票安置的潜力大户;三是房票的购买力,房票的票面价值是拆迁房屋的评估价值,对于被拆迁房屋为集体土地上的宅基地而言,其价值相比商品房价值或较低,因此就近安置存在一定难度;四是形势变化,若是可兑付的资金有限,“池子里的资金”用完了,房票安置的难度随之加大。

对于如何扩大房票的市场范围,李宇嘉认为,可建立全市范围内的房源库,包括住宅、商办、公寓等,提供更多的政策优惠,提高房源库中房源供给的效率,以及针对村民集中居住的传统诉求,可通过开发商与村集体协商,个性化推进团体的房票安置,并在公共设施上做到差异化。

楼市新风向:锚定“好房子” 深耕存量

中经记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

备受期待的全国住房城乡建设工作会议于12月22日至23日召开。这次会上提到:着力稳定

房地产市场。会上还提及,二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势。

中指研究院告诉《中国经营报》记者,本次对房地产的提法

由去年的“持续用力推动房地产市场止跌回稳”调整为“着力稳定房地产市场”,更加强调房地产市场的平稳运行,有利于稳定市场预期。

累计改造城镇老旧小区24万多个

会议提到,要把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。要加快构建房地产发展新模式,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促进发展和改革创新并举,确保新旧模式转换平稳有序。

二手房市场与城市更新工作密切相关。本次会上同样提到了城市更新方面的成果。“十四五”期间,全国累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及4100多万户、1.1亿多人;加装电梯13万台,更

新住宅老旧电梯16.7万台,增设停车位350万个、养老托育等社区服务设施6.5万个;更新改造供水、燃气、供热等地下管网84万公里;打造口袋公园2万多个、城市绿道2.7万公里;累计开展约200片历史文化街区、1万处历史建筑的保护提升、修复修缮等工作,惠及居民约1200万人,城市人居环境质量进一步提升。因此,下一步要继续大力实施城市更新、高质量开展城市更新。

中指研究院指出,本次会议明确“大力实施城市更新”与去年提法一致,“高质量开展城市更新”的定调也与中央城市工作会

议相同,从位置上看,由去年第二位调整置于首要工作中,城市更新成为2026年住建部门工作的重中之重。城市更新作为稳投资、扩需求的重要抓手,预计2026年将迎来更多政策利好,也将涌现出更多优秀的实践案例。

从政策的角度来看,城市更新已经上升到前所未有的高度,住建部门侧重编制实施专项规划,抓好城市体检、更新试点等方面工作,金融监管、自然资源等相关管理部门有望加快落地配套的金融、土地等政策,如提供长期低成本资金、更灵活的用地政策等。

建筑业增加值占GDP超6.5%

全国住房城乡建设工作会议强调,住房问题既是民生问题,也是发展问题。“十四五”期间,保交楼、保交房任务全面完成,加快构建房地产发展新模式,“好房子”建设形成社会共识。

与此同时,建筑业是国民经济的重要支柱产业,关乎发展全局、就业稳定、民生福祉。“十四五”时期,建筑业转型升级进一步加快,建筑业增加值占GDP的比重保持在6.5%以上,巩固了支柱产业地位,建筑业现代化程度大幅提升,“走出去”步伐加快,一批世界级重大工程、一批大国重器、一批“一带一路”标志性成果赢得了世界瞩目和赞誉。

所以,房地产市场意义非凡。会议要求,着力稳定房地产市场,重点是:因城施策控增量、去库存、优供给,结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地,推动收购存量商品房用作保障性

住房、安置房、宿舍、人才房等;优化和精准实施保障性住房供应,实施房屋品质提升工程,有序推进“好房子”建设;进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用,支持房地产企业合理融资需求。

在商品房销售上,推进现房销售制,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。继续实行预售制,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。同时,深化住房公积金制度改革。实施物业服务品质提升行动,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”。

值得一提的是,目前,“好房子”建设已起步成势,新的《住宅项目规范》正式实施,举办全国“好房子”设计大赛,以“揭榜挂帅”方式推动50多类新型建材研发应用。指导行业领军企业发挥

示范作用,探索构建“6633”(六不、六防、三省、三要)、“365”(三用、六优、五支撑)等“好房子”建造体系。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,在推进保交付,实现防风险的基础上,2025年的另一项工作就是启动供给侧改革——“好房子”建设,这也是新模式、高质量的切入点,通过供给革新牵引和带动需求,实现新旧模式的渐进过渡和行业止跌回稳,以及夯实住居民生属性的基础。

2025年,“好房子”方面,主要是立标准、强科技、抓项目。这几项工作全部启动,并已见到效果。并且,开始从“好房子”延展到“好服务”,即除了建造方面的好,还要适应居民对美好生活的诉求。因此,要开始围绕物业管理、房屋全生命周期管理、“一老一小”、公共配套等方面,在好小区、好社区、好城区等方面全面发力。

商学院
广告

破局2026, 重构商业新认知!

Breaking through 2026

商学院

立即订购 锁定您的进阶席位!

在巨变的商业世界中,唯有深度与实践,方能破局前行……

2026年《商学院》杂志,您不可或缺的战略智库:

以深度报道,穿透商业迷雾,凭实战案例,锻造决胜之力!

我们依托权威智囊,汇聚全球智慧,淬炼「中国功夫」。

这座「没有围墙的商学院」,助您在时代浪潮中锚定方向,智赢未来!

彩色印刷 全国发行

邮发代号: 2-520

国内统一连续出版物号: CN11-5207/F

全年定价: 480元 每月8号出版

邮局订阅: 11185

服务热线: 01088890090