

多地探索房票安置,助推城中村改造

房票安置是指将被征收人的房屋安置补偿权益进行货币量化后,征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证。被征收人,即拆迁户可自行向参与房票安置工作的房企购买商品,直接用房票结算。

广州再次走在一线城市的前列。近日,广东省广州市首次明确提出“探索房票安置政策机制”。在广州之前,今年以来,已经有多个省会城市以及二线城市推动房票安置,包括贵阳、南京、厦门、青岛、宁波、兰州等。

作为一线城市,广州首推房票安置有何意义?相比其他补偿安置方式,房票安置有何优势?未来房票安置是否会在国内大范围铺开?围绕这些问题,近日,记者进行了相关采访。

提升城中村改造效率

广州提出房票安置政策

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。

上述两份专项规划明确,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。其中,引起社会广泛关注的内容是,优化成本核算与征拆标准,探索房票安置政策机制。通过实施房票安置,降低回迁用地安置需求,实现集约节约用地,缩短城中村改造周期,提升城中村改造效率。

由此,广州成为首个明确提出“探索房票安置政策机制”的一线城市。

事实上,广州相关新政出台已有端倪。两个月前,一份名为《广州市城中村改造房票安置实施办法(建议稿)》(以下简称《建议稿》)的文件就已广泛流传。上述文件对房票安置的适用范围、补偿规则、核发、使用与结算等作了详细规定,并透露实施房票安置后,城中村改造项目原则上不再新建安置房。

对此,广州市规划和自然资源局回复称,近期一些部门在开展房票安置可行性研究工作,但还处于初步研究阶段。对于房票这种重大举措,一经通过,会第一时间对外公布。

何为房票安置?房票安置是指将被征收人的房屋安置补偿权益进行货币量化后,征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证。被征收人,即拆迁户可自行向参与房票安置工作的房企购买商品,直接用房票结算。

“房票安置是货币化安置的一种,并不是每一个项目都要实施房票安置。”中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时介绍,目前拆迁安置大致可分为实物安置和货币化安置。前者通过住房实物对拆迁户进行安置,后者通过货币化的方式,对拆迁户家庭直接进行补偿。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为,广州提出探索房票安置政策机制,成为一线城市中首个探索房票安置的城市,对城中村改造具有重要意义,有利于改善居民居住环境,着力改善民生,实现安居乐业。



多城推行房票安置

未来或进一步扩围

值得一提的是,房票安置并非新鲜词。早在2015年,我国就有城市在棚户拆迁安置中推出房票制度。

从2016年开始,在上一轮房地产去库存大潮下,越来越多城市推行房票制度,如库存高企的鄂尔多斯、绍兴、金华等地。直到2018年后,随着棚改货币化权限被强制收回,房票制度才逐步淡出市场。

去年以来,多地重启房票安置政策。2022年6月,郑州市政府办公厅发布《郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法(暂行)》,明确提出将在郑州市的棚户区改造中实施房票安置。郑州成为全国首个实施房票安置政策的省会城市。

今年8月,南京市住房保障和房产局发布《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》,提出对集体土地房屋征收推行房票安置,将研究出台《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》,拓宽补偿安置渠道,满足被征收群众多样化安置需求。

据记者不完全统计,今年以来,多个省会城市以及二线城市跟进房票政策,包括贵阳、南京、厦门、青岛、宁波、兰州、南昌、无锡等约30城推出房票安置政策。

“当前,市场上房票安置较为普遍,其核心原因是地方政府资金压力较大,城中村拆迁改造量大面广。”张大伟说。

房票安置有何突出优势?陈霄告诉记者,房票安置相较于货币补偿安置,对于房地产去库存有着一定作用,在确认接受房票安置后,居民可以持房票购买楼盘,带动房企新房去化。

“另外,房票安置也可以减轻地方政府的财政压力,虽然地方政府需要向被采购的楼盘支付费用,但是可以采取分期支付,一定程度上也会减轻政府一次性集中资金支出的压力。”陈霄说。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表达了相似的观点:“房票安置减轻了改造前期因巨额投入引发的资金压力,有效避免了改造后期因资金回流周期较长导致的资金错配。同时,通过精细化政策设计,房票安置有望精准推动房地产市场去库存。”

谈及房票安置政策趋势,陈霄认为,未来北京、上海、深圳等一线城市有望跟进房票安置,房票安置将是超大特大城市解决城中村改造问题的重要方式。

在东吴证券研究所分析师房诚琦看来,本次广州提出的房票安置制度,若能在全国范围内落地,在保持一定回迁比例的同时实施部分房票安置,将在保障民生的基础上创造大量购房需求,带动房地产销售市场企稳回升。在房地产市场情绪有待提升的当下,房票安置带来购房需求的确定性甚至高于货币化安置。

房票安置难在何处

房票安置将会多大程度去化库存、提振楼市?在陈霄看来,从实行房票安置的城市来看,整体取得了一定的成效,对部分城市部分城区去化有一定的带动,但是效果并未达到预期。

“同时,不同城市之间效果也具有很大的差异性。相较而言,城市能级高、基本面优异的城市效果会更好,而一些基本面偏差的城市影响甚微,在房票安置政策出台后水花甚小,市场情绪仍然低迷。”陈霄说。

相关城市数据也佐证了上述观点。以郑州为例,2022年6月,郑州发布大棚户区改造项目房票安置实施办法。中国指数研究院统计数据

显示,2022年7月4日至7月31日,郑州商品住宅周均销售由6月前三周的1191套降至1016套。

房票安置政策落地效果很大程度上取决于楼市基本面。中国指数研究院市场研究总监陈文静预测,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,预计基本面较好的城市,房票安置效果会更好。

除了对库存影响有限外,受访专家提醒,房票安置大面积推行也面临一些挑战。“例如,居民选择房票安置的意愿可能偏弱。在楼盘的选择上,房票安置选择郊区楼盘的概率较高,部分居民可能对此接受度不高。”陈霄说。

“城中村居民对房票安置有一

定的顾虑。”李宇嘉分析,部分居民祖祖辈辈住在这里,乡缘、血缘、亲缘都在这里,希望原地安置。房票安置兑换到的商品房面积普遍比安置面积小,一般会打六折,居民对此接受度可能不高。还有一些居民习惯了依靠“收租”生活,希望维持“住一套、租两套”的生活模式。

“房票安置匹配度不高是房票安置可能面临的另一个难题。”李宇嘉提到,目前,楼市库存多集中在城市外围。去年以来这些区域房价明显下跌,居民对于城市外围区域的房屋接受度不高。而城中村改造集中的城市中心区域目前库存并不大,但这些区域房价普遍较高,居民多负担不起。

(中国城市报)