

# 南京滨江开发区商品房安置模式去化超十万平方米

## 一张小房票，圆了安居梦

“房票能当钱用，真的是很方便，我用房票换购了一套精装修商品房，不用等回迁房交付就搬进了新家。”南京市江宁区新铜社区张先生去年底参与滨江开发区的首轮房票安置商品房工作，今年5月初顺利拿到房产证，本月全家乔迁。

江宁滨江开发区相关负责人介绍，2023年12月29日，园区在江宁区率先启动商品房定向安置模式，截至目前，已进行两轮房票安置商品房工作，老百姓拿到了高品质的商品房，开发商消化商品房1054套、超10.84万平方米。小小的一张房票，一“票”托“两头”，取得多赢的效果。

试水

### 全区首次将拆迁需求引导到商品房体系

除了产权调换安置、货币补偿安置，住宅房屋征收安置有没有其他选项？

去年4月18日，为满足被征收人多元化安置需求，缩短安置过渡期限，市建委牵头印发的《南京市国有土地上住宅房屋征收安置暂行办法》施行，推出货币补偿的“升级版”选项——房票安置，实行房票安置区域的被拆迁户，可以根据该区域制定的房票安置实施方案持房票自行选择购买商品住房或房源超市中的安置房。

位于江宁西部的滨江开发区，是江宁布局先进制造业的重点园区，也是江苏、南京长江经济带建设的重要板块，当前园区正处于快速城市化进程中。去年底，滨江开发区决定先行先试商品房定向安置模式。

新模式推行前，先征询老百姓的意见。首批房票安置对象为原计划在新铜花园七期和八期进行安置的居民。工作人员手拿“一册一表（房票宣传册、摸底调查表）”，开展多轮入户走访、宣传、摸排，最终确定248户居民有意向参与房票安置。

在给居民做民意摸排的同时，另一组工作人员也在摸排开发商的意向。“首轮房票安置，我们希望现房。最终鲁能硅谷公馆和中北三盛·玖悦铭两个滨江区域的商品房楼盘拿出了638套现房，供群众自主选择。”园区征迁部工作人员方鑫泉说。

2023年12月29日上午8点半，首轮选房安置工作准时开始。江宁新铜社区张先生一早抵达现场。他透露，在选房前他们全家提前踩盘做足了功课，把楼盘的户型、价格摸了个透。为了锁定心仪的房源，张先生和不少邻居一样，还提前交了意向金。

“我家拆迁面积120平方米，评估价11080元/平方米，拿到的房票面值130多万元，最终换购的鲁能硅谷公馆房子总价在150万元左右。使用房票，还享受到了10%的使用奖励。商品房地理位置好，交付标准高，地暖、中央空调、新风系统、可视对讲、智能门锁一应俱全，不用烦装修，省了我好多事！”张先生说。

转变

首轮安置于今年1月31日截止，老百姓反响热烈，共销售商品房369套，其中鲁能提供的326套房源一下子售出245套。热闹的场景，让心存疑虑、犹豫不决的“观望者”们期盼起了下一轮安置。今年6月12日，第二轮安置启动。这一轮滨江开发区放大范围，采取“现房+期房”的组合模式。

这一次，大华锦绣前程、新城云漾滨江两家期房楼盘报名“入场”了。为了提升吸引力，两家开发商拿出优惠措施——期房价格比现房单价低近3000元，此外还叠加现金补贴等购房礼包，根据不

示范

一张房票，在滨江开发区引发了多方面的改革效应。

算民生账，满足了被拆迁人多元化安置需求，商品房在户型装修、小区环境、功能品质等方面均能满足居民美好生活需求。

算经济账，两轮房票安置工作降低了园区安置房建设需求，每年减少超期过渡费支出2000多万元，同时提高滨江板块商品住宅去化率，推动了滨江开发区房地产市场的良性循环发展，提振了市场信心。

滨江开发区相关负责人介绍：“为了推动先行先试，园区成

### 从“观望”到“热情高涨”

同面积给予5万元~8万元的补贴，激发市民购房热情。横向联动江宁区房产局、税务局、不动产登记中心等，滨江开发区还在契税减免政策上借力“破冰”，进一步放大改革红利。

“我们期房均价约为1.44万元/平方米，此次一共拿出4栋楼405套房源，通过房票销售了352套。这个模式对我们的去化影响是非常明显的，我们6、7两个月的房屋销售套数进入全市前三。”大华锦绣前程项目销售负责人史学良说，他认为房票安置商品房的模式，对于楼市是有效的提振。

### “蹚”出房票安置商品房工作路径

立了以主要领导任组长、分管领导任副组长、各职能部门分工协作的房票安置工作领导小组，领导小组负责调查摸底安置需求、研究拟定安置方案、深入对接在园房企、紧密联系街道社区，明晰了商品房房票安置工作实施路径。

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出300多项重要改革举措，其中提到要“支持城乡居民多样化改善性住房需求”。8月17日，江宁区多样化住房供给体系建设现场推进会开进滨江开发区，强调要

7月11日，第二轮房票安置选房结束，此次总计销售商品房695套，是首轮的近两倍。滨江开发区相关负责人表示：“滨江开发区坚持市场化原则，园区不直接介入商品房定价，确保现房与期房开发商在公平环境下自由竞争。

同时，园区积极提供指导和支，鼓励房企通过举办商品房推介会等多元化活动，激发民众的购房热情。此外，为了保证百姓财产安全，对于期房，园区将购房资金打到区房产局的监管账户，根据建设节点分批打给开发商。”

滨江开发区主要负责人表示，将聚焦“保障和改善民生”不断创新，运用房票模式积极化解未安置难题，坚持“市场+保障”双向发力，为江宁区乃至南京市启动房票安置商品房工作放出样子、蹚出路子。（原载于8月20日《南京日报》）

# 推行房票安置 一举多得

亢舒

推行房票安置，能够有效推动旧城改造和城中村改造进程。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是党中央站在战略全局高度，针对超大特大城市发展实际情况作出的重大战略部署。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都有重要作用。

在当前旧城改造和城中村改造推进的过程中，房票安置的办法被一些城市采纳。今年1月4日，广州市通过了《广州市房票安置实施方案》，探索通过房票安置形式破解城中村改造难题。1月5日，广州市荔湾区发出广州市第一张房票，标志着广州市房票政策正式落地。随后，佛山在近日出台的房屋征收与补偿办法中也明确，被征收人可以选择房票安置；河南省商丘市也正在就房屋征收房票补偿征求意见。

所谓房票安置，是指被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人也就是政府出具给被征收人购置房屋的结算凭证。即在征收人与征收人签订补偿协议后，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。

几年前，很多城市在棚户区改造时使用过房票。房地产市场进入本轮调整期后，2022年开始，一些二线和三四线城市在征收补偿政策中推出了房票安置办法。广州是推出房票安置政策的第一个一线城市。过去常规的拆迁补偿中，拆迁补偿或是现金，或是实际住房。如果在原地安置，需要拆迁完成后在原址复建，如此，不仅对城市总体规划难以起到积极作用，改造周期也较长。

推行房票安置，能够有效推动旧城改造和城中村改造进程。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是党中央站在战略全局高度，针对超大特大城市发展实际情况作出的重大战略部署。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都有重要作用。推进城中村改造能够激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费；还将补齐超大特大城市发展短板，在改善城市环境的同时，完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。积极推进城中村改造意义重大，房票安置可成为推动城中村改造的有效措施。

房票安置能够取得一举多得的效果。对于被征收人，也就是居住在即将被拆迁的房屋或城中村的居民而言，能够满足他们差异化的安置需要。房屋被拆后，被征收人有房票在手，可以凭房票在较为宽泛的范围内购买商品住房，无论是居住位置，还是居住品质，都可以自由选择，有利于拓宽被征收人的选择面，满足更加灵活、多元和个性化需求，同时可缩短安置时间，提升拆迁补偿幸福感。

对于城市发展而言，房票安置有利于空间结构优化。通过减少安置房建设量，避免大量新建安置房的资源浪费，借助市场力量合理配置资源，让“有效市场+有为政府”充分发挥各自优势，将更多土地用于安排产业、文化、公服等公共功能，优化空间布局。

对于房地产市场而言，有利于去库存。当前，房地产市场库存总量多，去化周期长，房票安置既解决了被征收人的安置问题，当他们用房票去市场上购买商品住房时，也能起到去库存的作用。市场需求不振的环境下，房票安置能够定向促进房地产市场需求侧增长，缩短市场去库存周期。房票安置也能够缓解政府短期集中支付拆迁安置费用的压力。

房票安置中，宜尽力扩大被征收居民的可选购买住房的区域。可凭房票购买住房的区域不应设太多限制，宜在全市范围内供房票所有者选择。

房屋征收中，应充分保护被征收居民对于安置方式的自由选择权。为鼓励被征收人选择房票安置，通常在基础补偿额以外给予被征收人一定的政策性奖励。即便如此，被征收的居民仍然可以选择其他安置方式。以广州近日出台的房票实施方案为例，被征收人可根据自身需要灵活选择房票安置、复建安置、产权调换或货币补偿。被征收人可以自主选择其中一种补偿方式，也可以是其中几种补偿方式的组合形式。

需要注意的是，政府与房企的房票结算宜加快速度。目前，房票安置中的房票主要用于购买新建商品住房。被征收人以房票形式将购房款支付给开发企业后，开发企业用房票和政府有关部门结算房款。一些房地产企业提出建议，房票安置逐步推广后，有关部门宜尽快结算，以使房地产开发项目能够更快拿到销售回款。当前，一些房企和房地产项目面临资金困境，销售回款对于畅通他们的资金链十分重要。（原载于1月17日《经济日报》）

动态

# 超50地出台房票安置政策 积极发挥消化存量作用

9月10日，江苏印发的《关于巩固增强经济回升向好态势进一步推动高质量发展的若干政策措施》提出，“积极盘活存量房源。集成政府奖励、购房补贴、房企优惠等政策，支持各地因城施策扩大房票购买不动产范围”“积极推进城市更新，稳步实施城中村改造，采取房票和收购存量住房等方式用于安置”。

房票主要作为各地在拆迁安置过程中货币补偿和实物安置模式的一种补充形式出现。今年以来，已有超50地推出房票安置政策，并出台相关优惠政策鼓励房票安置。

在消化存量住房的背景下，各地在城市更新、城中村改造过程中积极探索房票安置形式。

在一线城市，对房票安置的尝试已经展开。广州荔湾区、上海金山区分别于今年1月份、8月份发放首张房票，落地房票安置政策。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，相较于传统的直接货币补偿方式，房票安置能够锁定拆迁居民的购房需求在本地释放，同时由于房票可购买的项目也受地方政府限制，也可借此定向去化库存较大的项目，实现消化库存的目的。

除了结合消化存量房产外，还有城市将房票安置与盘活存量土地、优化土地供给相结合。今年5月份，合肥制定房票安置实施方案明确，除政策另行规定以外，全市原则上停止安置房地供应。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，房票发放减少了动迁安置房的传统建造工作，更好地助力“统筹消化存量与优化增量”工作。

为鼓励房票安置，各地通过出台政策的形式对选择房票安置方式的居民给予奖励、补贴。如沈阳9月3日发布的《沈阳市城中村改造住宅房屋征收安置实施办法（试行）》提出，三个月内使用的，给予房票票面金额10%的房票安置奖励。

随着消化存量房产工作的持续推进，房票形式还具有拓展空间，如与其他消化存量的政策相结合，以发挥更大作用。8月15日成都发布的《关于开展成都市住房“以旧换新”工作的通知》提出，支持各区（市）县政府（管委、会）采取多元化方式进行拆迁安置，鼓励通过“房票”形式推动住房“以旧换新”。

严跃进表示，房票能够汇集、锁定住房需求，从而提振住房消费。通过和住房“以旧换新”结合，能够更好地发挥去库存和提升交易活跃度的效果。

据9月12日《证券日报》

# 因城施策，支持居民刚性和改善性住房需求 楼市出现积极变化

调整或取消各类购房限制性措施，包括取消限购、取消限售、取消限价；取消普通住宅和非普通住宅标准；降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款首付比例，降低存量贷款利率……有关部门近期出台一系列政策，地方政府因城施策，支持居民刚性和改善性住房需求。

记者在各地采访发现，相关政策发布以来，效果已经开始显现，居民信心进一步提振，新建住房看销量、到访量、签约量明显增加，二手房交易量持续上升，市场出现积极变化。

据10月25日《人民日报》

9月24日至10月22日

南京

新建商品房成交面积  
环比增长78.8%  
同比增长45.1%

二手房成交面积  
环比增长12.7%  
同比增长24.1%

10月1日至10月22日

郑州

新建商品住房成交面积  
54.39万平方米  
环比增长30.46%  
同比增长7.02%

10月1日至10月23日

南昌

新建商品房成交面积  
41.7万平方米  
环比增长63.2%  
同比增长57.1%

二手房成交2089套  
环比增长22.2%  
同比增长10.0%

10月1日至10月22日

温州

新建商品房成交面积  
25.66万平方米  
同比增长19.17%  
二手房成交  
27.29万平方米  
同比增长25.81%

10月1日至10月23日

襄阳中心城区

新建商品房成交面积  
约为11万平方米  
同比增长24%  
环比增长30%

9月24日至10月23日

衡阳中心城区

新建商品房成交面积  
23.91万平方米  
环比增长105.06%

10月1日至10月22日

茂名

在售楼盘成交1727套  
同比增长14.83%  
成交金额14.04亿元  
同比增长18.34%

数据来源：《人民日报》 制图/苗晨