

# 试点房票安置 北上广深怎么做

## A 一线城市全部启用房票

据《南方日报》

一线城市，是观察中国房地产的风向标。

日前，深圳市住建局印发《关于规范城市更新实施工作的若干意见》(以下简称《意见》)，提到借鉴兄弟城市经验，建立房票制度，探索城市更新项目补偿安置多元化路径。深圳官宣加入“房票俱乐部”，成为北上广深四大一线城市中最后一个启动房票制度的选手。该意见将于4月9日起施行，有效期三年。房票，可以视为定向发放的住房消费券。在深圳之前，先后已有广州、北京通州区、上海金山区、青浦区官宣试行房票政策。

房票制度，不是简单的去库存工具，而是一场精准的“城市更新定向爆破”。当“房住不炒”的政策定力重塑地产行业发展逻辑，一线城市将目光投向“房票”这一兼具市场化补偿与定向需求管理功能的创新工具，预示着房票有望成为加快中国超大城市更新的新钥匙。

通俗来说，房票制度就是一种拆迁补偿方式，政府用一张“购房代金券”代替现金补偿拆迁户，既不用大建安置房(省财政)，又能把拆迁款锁在本市楼市(稳房价)，还能帮开发商清库存(促成交)。

这波操作，堪称“用拆迁的钱，办政府的事，解楼市的困”。既保障了被拆迁居民的合法权益，又能消化城市的存量房产，还能提升城市更新效率。

这项政策并非横空出世。早在2005年，国内部分城市就开始试行房票制度，尝试给拆迁户发房票。随着2015年棚改货币化浪潮的推进，更多城市加入到试点行列，不过到2018年棚改退潮时，这项政策曾暂别公众视野。真正的转折出现在2022年，郑州率先出台系统性房票安置办法，随后国务院2023年发布关于超大特大城市城中村改造的指导意见，房票再次纳入地方“政策工具箱”。

2024年成为房票制度发展的关键年份。广州率先在一线城市中推出实施方案，成为首个实行房票安置的一线城市；上海金山、青浦两区同步跟进；北京通州区则在年中发布政策征求意见稿。作为改革前沿的深圳，自2024年秋季起多次释放政策信号，最终在2025年政府工作报告中明确将稳妥推进房票安置。与二三线城市相比，一线城市推行房票制度以时间换空间的效果更明显。

四大一线城市全部启用房票，释放三大信号：一是告别“大拆大建”，转向精细化城市运营。过去棚改货币化直接“撒钱”，如今房票是带着GPS的“定向灌溉”，既要拆旧城，更要控风险。二是库存消化进入“靶向治疗”阶段。全国商品房库存超8亿平方米，尤其是一线城市外围区域成重点，房票就是精准治疗的“手术刀”。三是楼市新的政策不再单方面“输血”开发商，而是通过房票激活真实需求，重塑市场内生动力。

四大一线城市全部启用房票，揭开了中国城市化新的序幕——从粗放扩张转向精准更新。而未来的楼市主力军，不再是投机客，而是那些真正为城市创造价值的“新移民”。

## B 需求引导城市更新范式转换

从时间线看，一线城市中，广州率先试点，深圳最后跟进。从官方表述看，深圳“建立房票制度”，与广州、北京有显著不同。

首先，目标精准。深圳直接将“房票制度”纳入“城市更新”范畴，而不是像广州、北京、上海出台针对性“房票试行方案”；其次，期限拉长。相比广州、北京通州区、上海青浦区和金山区房票有效年限，深圳房票制度有效期限为三

年，时间最长；第三，系统思维。根据意见，深圳允许已批更新单元减少商业面积，为房票安置释放更多住宅空间，解决商住比失衡这一历史遗留问题。

数据显示，深圳六成住房供应，来自于城中村。在过往城中村改造中，货币补偿款催生“拆迁暴富”现象，为地方财政带来较大负担。试行房票安置，则彰显城市更新的范式转换，即从资金补偿转向需求引导。

## C 释放地产调控逻辑转变信号

一线城市同步探索“房票制度”，表明起始于2005年的房票政策探索趋向成熟，具备大规模推广复制条件，也释放出地产调控逻辑转变的鲜明信号。

相比深圳，广州房票制度提前了一年零两个月。2024年1月4日，《广州市房票安置实施方案》审议通过，一天后，广州荔湾区发行全市首批房票，成为全国首个试行“房票制度”的一线城市。同年9月，广州国际金融城东区拆迁安置，发放了全市首张市区联合的“跨区通用”房票，打破了房票安置区域市场分割，一定程度加快城中村

的改造进度。

相比广州，北京、上海房票政策试行更审慎。从2024年6月以来，仅有上海金山区、青浦区以及北京通州区实施房票政策。这种“定向滴灌”的政策设计，主要是为了减少房票制度对楼市的整体影响，同时解决安置房建设周期长的痛点，为去化周期高企的区域提供购买力。

作为一种加快城市更新制度探索，房票制度在一线城市推行具有象征意义。当房票试点积极效果呈现，一线城市试点的有效经验将在更多其它城市推广。

## D 做好房票安置公平性和灵活性

楼市的发展，短期看政策，中期看土地，长期看人口。年轻化、高学历、强支付能力的劳动人口进一步向城市集聚，既是城市创新发展的生力军，也是住房改善需求的天然载体。“一个城市的购买力就看这个城市的产业和人口潜力。”华南城市研究会创会会长、暨南大学教授胡刚表示。

据不完全统计，目前国内已有包括一线城市在内的30多个城市试行房票安置制度。当房地产市场进入“低增长、高竞争”的存量博弈阶段，房票安置有望成为重塑市场规则的关键变量，推动中国房地产市场从增量扩张

向存量优化的历史性跨越。但从短期来看，一线城市即便是广州，房票政策仍处于试点阶段，加上当前发放的房票数量相对较少，金额不大，对整体楼市影响有限。

但随着房票制度在大中城市逐步推广，并发挥越来越大的楼市去库存作用，取得积极成效，未来全国会有更多城市在城市更新中采取房票安置。与此同时，在已经试行房票安置的城市，尤其是一线城市，需做好货币量化标准透明，并在灵活性、公平性、可持续性方面进一步优化，在楼市整体稳定和推进旧改效率之间取得平衡。

制图：徐文燕(豆包AI)