



广州房票安置政策点评

联合资信 工商评级三部 杨哲

2022 年以来不断有城市推出房票安置政策，但作为一线城市的广州房票安置政策的推出具有风向标意义，若能够在全国范围内推开，或在一定程度上促进房地产销售市场企稳回升。同时，对当地政府而言，房票安置能够拉长支付周期，减少资金集中支付的压力；对房企而言，房票提供了部分定向需求，能够起到定向去化作用，一定程度上缓解了房企的现金流压力。



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



近日,《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)》两份文件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。其中明确提出“优化成本核算与征拆标准,探索房票安置政策机制,拓宽城中村改造资金支持渠道等策略,破解城中村改造难题,提升改造效率”。由此广州成为首个探索“房票安置”的一线城市。

在城中村改造中,一般采用货币化补偿或房屋产权调换(即实物补偿)以及两者相结合的方式,而房票安置可以理解为以往给被征收人的货币化补偿或实物补偿被转换成一张“有价票据”,被征收人可以使用该“有价票据”去购买指定区域的商品房。

事实上,房票制度并非首次出现,在棚改货币化过程中就曾在三四线城市中广泛运用,作为房地产去库存的方式之一,房票安置政策有效地解决了三四线城市商品房库存量高企的问题。2018年后随着棚改货币化的退潮,房票制度逐步退出。2023年以来,随着房地产市场库存重回高位,而购房需求又陷入了低谷,房地产支持政策频出,如降低房贷利率、放开限购和认房不认贷等。在此背景下,不断有城市再次出台房票相关制度,如郑州、南京、厦门、贵阳和无锡等地均出台了房票安置的相关政策,但广州是首个提出房票安置的一线城市,政策导向意义更为明确。

表1 2022年以来推行房票制度的部分城市

序号	城市	房票制度推行时间	制度内容	城市属性
1	宁波	2022年5月	房票只能用于购房且通过购房进行实名转让一次。房票自出票之日起生效,有效期12个月,可购买指定区域内的商品住宅或二手住宅购房款。	二线城市
2	郑州	2022年6月	房票不可转让,购房款不得低于房票金额的90%,使用期限12个月,可以购买参与房票安置工作的房企提供的商品房(含住宅和非住宅)。	省会
3	昆明	2022年9月	房票可以在有效期内实名转让,但实名登记备案变更不可以超过2次,有效期18个月,可以在全市统一的房源库中选择购买商品住房。	省会
4	合肥	2022年12月	房票不得转让,用于购房的资金不得低于房票金额的90%,有效期12个月,可以购买指定区域内的商品房。	省会
5	贵阳	2022年12月	房票不得转让,有效期12个月,可购买指定区域内的商品房。	省会
6	南京	2023年1月	房票有效期12个月,可以购买全市范围内的安置房或由房地产开发企业自愿入驻房源库的房屋,原则上是现房或一年内可交付的期房。	省会
7	重庆	2023年1月	房票允许背书,且只能背书一次,被背书人为背书人的配偶和直系亲属,房票有效期为24个月,到期后可申请延长期限,可购买区域内已取得商品房预售许可或现房的房地产开发项目。	直辖市
8	南昌	2023年4月	房票不得转让,有限期一年,只能用于购买南昌市城区新房。	省会
9	青岛	2023年6月	房票不得转让,有效期一年,可用于购买城区新建商品房(含住宅和非住宅)	二线城市

资料来源：公开信息，联合资信整理

从实施效果看，房票制度确实可以短期内刺激城市的购房需求。如义乌在 2023 年 2 月底推出房票安置政策，在推出后的 63 天内，10 亿元的房票被置换使用，销售总金额达 21.46 亿元，对义乌的房地产市场刺激作用明显。

我们认为，房票安置制度对房地产市场的影响具体如下。

（一）对房地产市场和房企影响

在目前房地产供求关系发生逆转的情况下，房票安置是趋势。在国家提出特大城市城中村改造的背景下，城中村改造有望成为拉动房地产投资并推动商品房销售回暖的重要手段。若本次广州提出的房票安置制度能够在全国范围内推开，将在保障民生的基础上创造购房需求，但最终效果取决于政策设计、支持力度和房地产市场走势。

此外，对于房企而言，房票的出现使得持有人只能将房票用于购房，带来大量的定向需求；同时由于房票一般是指定区域使用，可以为本地房地产市场定向去库存，避免资金的外流，对一些房地产库存较高的城市能够起到一定的去化作用，给房企带来增量现金流，缓解房企的流动性压力。

（二）对政府影响

同时对于政府而言，房票安置可以拉长支付周期，在征收阶段，政府不需要支付现金，仅发放房票就可以实现征收，并缩短棚改拆迁周期，被征收人可以直接从市场购买商品房，不需要原拆原建；此外，在房票兑付阶段，地方政府通常在交房后向房企支付尾款，从房票被使用到结清尾款的周期通常在一年以上，且多采用分期支付的方式，能够显著减少政府资金集中支付压力。

但房票安置制度也有其局限性，目前已经推出房票安置政策的城市都对房票的使用设定了期限，目前房地产市场仍处于下行期，可能对房票使用造成影响；此外，当前地方政府财政资金较为紧张，若大规模发行房票，理论上会增加地方财政压力，如果房票刺激房地产市场不及预期或财政预算不足，地方政府则不能将房票支付给被征收人或按时兑付房企持有的房票，可能阻碍房票制度的推行。

联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenxy@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。