

专题研究

# 从“房票安置”看 去库存与保交楼

By 世联评估价值研究院

## 前言

今年以来，在疫情散发、经济下行压力增大等多方面因素影响下，楼市持续低迷，二季度以来各地密集发布楼市放松政策。自二月末郑州市提出推进货币化安置以来，截至6月末，已有超过40城跟进提出货币化安置；6月20日，郑州发布《关于印发郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法（暂行）的通知》，“房票安置”再次跃入大众视野。

从货币化安置到房票安置，其背后是房地产市场下行、地方城市去库存压力持续加大以及地方财政压力加大的多重困境，未来一段时间，房票安置模式或会成为去库存压力较大、仍有一定棚改空间的地方城市拆迁安置的主要选择。据世联评估价值研究院不完全统计，截至7月中旬，全国已有超过20个城市和区域出台房票安置政策。本文将从我国房票安置概念与政策起源、本轮房票安置政策分析、房票安置与保交楼、以及房票安置政策作用与潜在风险关注四个方面对之加以介绍。

## ● 01 房票安置概念与起源

### ■ 相关概念界定

房票安置是政府在房屋征收中对被征收人进行安置补偿的一种方式。参见各地政策文件中对房票与房票安置的定义，总体如下：

**房票：**房屋安置补偿权益货币量化后，征收人出具给被征收人重新购置房屋的结算凭证。房票的样式由地方政府统一制定；房票价值总额通常是安置房屋面积的市场评估价加上相关补助金。各地对于房票的叫法略有不同，一些地方直接以“房票”命名，一些地方则以房票安置购房证明或房屋兑换凭证的形式出现。

**房票安置：**指征收人比照货币补偿、产权调换政策，将相应的安置补偿权益货币量化，以房票形式核发给被征收人，由被征收人自行购买政府商定商品房、安置性商品房或其他安置房的房屋征收安置行为，是在货币补偿、产权调换补偿方式基础上新增的一种补偿方式。

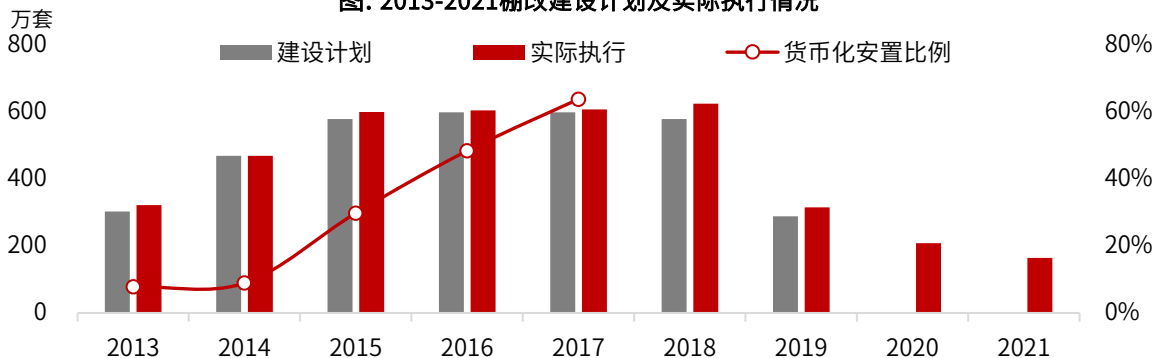
图. 房票安置的一般操作流程



### ■ 我国房票安置政策的起源

房票安置可以被看作货币化安置的2.0版本。我国棚户区改造、城中村改造等过程中，过往主要采用实物安置或者货币化安置两种方式。2014年之前，我国主要采取实物安置，其比例高达90%以上；2015年6月30日，国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出加大城镇棚户区改造力度，积极推进棚改货币化安置，并提出实施棚改三年计划。由此，货币化安置的比例持续提高，进一步提高了安置效率，但也助推了房价过快上涨，同时对于政府财政支付能力有更高要求。因而，在货币化安置过程中，部分财政能力较弱的低等级小城市开始探索新的安置方式，由此便诞生了第三种方式，即“房票安置”。

图. 2013-2021棚改建设计划及实际执行情况



数据来源：WIND，世联评估价值研究院整理  
注：2017年开始住建部不再公布全国棚改货币化安置比例数据

实际上，房票安置概念最早可以追溯至2010年，安徽铜陵在棚户区改造中，为有效破解“政府改得起，居民搬得起”的问题，铜陵提出“房票”安置的新模式：假设在就地或就近建设棚户区改造安置房（“虚拟安置房”）进行产权调换安置，将虚拟安置房总投资和棚户区居民实际需承担部分的差额，结算为“房票”；棚户区居民取得“房票”后，可以选购政府投资的安置房，也可以选购政府组织在商品住房项目中团购的安置房。在2015年这一轮棚改货币化进程中，其它城市也开始探索实施房票安置模式，例如安庆、台州、湖州、鄂尔多斯等，该模式也被认为在提升安置效率、稳定房价、缓解政府支付压力等多方面更具优势。

## ● 02 本轮进行房票安置城市政策对比

近年来，房地产市场进入下行通道，很多地方楼市去库存压力增加，并且伴随行业调控，房企拿地意愿下降、政府财政收入下降，进一步影响到房地产市场与地方经济的健康循环。棚改货币化安置作为推动上一轮市场走出下行趋势的重要动力之一，虽然自2018年以来中央要求各地应当因地制宜调整货币化安置的鼓励政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策，但地方棚户区改造需求并未消失。一方面，2018-2020年全国提出1,500万套棚改计划，2020年被认为是棚改终结年，但根据公布的实际完成情况推算，2018-2021年共完成了1,316万套，还余184万套棚改空间；另一方面，城市发展过程中总会有老化物业需要拆除重建，不少城市也在继续发布十四五棚户区改造目标计划，不过国家也有明确要求禁止“大拆大建”。因而总体上，今年市场形势下，完成剩余棚改目标的动能强劲，但长期来看，未来城中村、老旧小区、棚户区拆迁重建虽仍有切实需求，不过规模体量不会很大，同时在当下“房住不炒”主基调下，不会也不能再复制此前的大规模棚改货币化路径。

据不完全统计，全国已有超过40城提出推进货币化安置，22城提出房票安置。我们根据已披露政策信息，对部分典型城市房票安置政策细则进行了总结与对比。



信息来源：世联评估价值研究院整理  
参考文献：铜陵市住房和城乡建设委员会《铜陵“房票”安置和谐棚改[J]》，城乡建设，2014年12期：62页

## 1、房票定价机制

城市	票面金额（即房票价值）构成	备注
宜宾	✓ 安置补偿权益货币量化总金额+房票安置奖励	房票安置奖励具体金额由各区制定房票安置实施细则予以落实
界首	✓ 国有土地或集体土地征收办法规定的征收房屋价值的补偿金额+政府规定的其它补偿金额+相关奖励补助金额	装饰装修、附属物、搬迁和临时安置费，应根据被征迁人的意愿确定是否计入房票
信阳	✓ 国有土地或集体土地征收办法规定的产权调换货币量化金额+房票安置政策性奖励	被征收人所得补偿按照我市国有土地或集体土地征收办法计算后，给予其5%的奖励。
常熟	✓ 搬迁实施单位按权益总额（即货币化安置回购收益+搬迁补偿收益）的一定比例支付给被搬迁人，其余以房票形式支付	/
江阴	✓ 政府货币补偿房票（被征收房屋评估总价×1.2+被征收房屋评估总价×5%）+购房优惠房票（购房面积×土储中心与房企谈判确定的优惠底价×5%）	不含装潢及附属物补偿、各类奖金及补助补贴
郑州	✓ 安置补偿权益金额（按照房屋征收与补偿相关规定计算）+政策性奖励（安置补偿权益金额×8%）	安置补偿权益金额，按照《郑州市货币化安置定价机制指导意见》，由郑东新区、郑州经开区、郑州高新区管委会，市内五区人民政府结合项目区域确定
宜兴	✓ 住宅：被征收房屋货币补偿总价（不含征迁奖金及补助补贴）×1.05 ✓ 非住宅：被征收非住宅房屋补偿总价+土地补偿总价	/
丽水	✓ 选择货币补偿方式的：被征收房屋补偿款（含被征收房屋评估价值、货币补偿奖励、装饰装修及附属物补偿款、停业停产损失补助费、非改商补贴、临时安置补助费、搬迁补助费、其它奖励补助等）+购房补贴 ✓ 选择公寓安置期房回购的：期房回购款（含期房回购奖励）及购房补贴	/
宁波（奉化区）	✓ 住宅：被征收（拆迁）房屋评估价值 ✓ 商业：由被征收（拆迁）人自主选择确定，但不得超过被征收（拆迁）商业用房评估价值 ✓ 工业仓储：被征收（拆迁）人自主选择确定，但不得超过被征收（拆迁）工业用房、仓储用房货币补偿金额的70%	/
金华（金东区）	✓ 货币化安置凭证是指在城中村改造拆迁安置中货币化安置补偿部分凭证，安置凭证的计算单价和货币化安置的单价一致	/
张家港凤凰镇	✓ 拆迁协议中约定的安置房户型面积×7,000元/m <sup>2</sup>	/

信息来源：各地政策文件，世联评估价值研究院整理

房票安置政策的核心之一在于票面定价机制，从当前发布政策的城市来看，多数城市房票面值通常为：征收拆迁补偿金额+相关补助/政策性奖励，其中前者的核心是对被征收房屋价值的评估，基本遵循当地现行的征收补偿安置条例，由第三方评估机构进行评估。张家港凤凰镇的房票面值则是依据拆迁协议中约定的安置房户型面积乘以7,000元/m<sup>2</sup>进行结算。

总体上，各地的“房票”都是以购房资金凭证或直接以标明金额的房票形式来出具，被征收人可以使用房票直接去向开发商购买商品。值得一提的是丽水市，其在《丽水市中心城区房屋征收“房票”安置实施细则》中表明，本轮房票安置实行总额度控制，且总额度不超过3亿元（含购房补贴），这也是唯一一个政策中明确控制“白条”规模的城市。

2、优惠支持政策

城市	税费利息	奖励与补贴	搬迁与过渡	其它支持类
郑州	契税减免	安置补偿权益金额×8% (计入房票金额)	现金方式奖励被征收人3个月的过渡费	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不计入家庭限购套数</li> <li>✓ 在新购房屋所在学区办理子女入学手续</li> <li>✓ 票面金额不足以支付购房款的, 不足部分被征收人可以申请商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款, 其中无购房贷款记录或购房贷款已结清的, 可享受首套房贷款利率</li> </ul>
许昌	城市基础设施配套费减半; 被征收人享受税收减免	规定期限内购房的, 由征收人按房票价格的5%给予奖励, 房屋价格低于房票价格的, 按新购住房价格的5%给予奖励	过渡费发放截止时间点为交房之日	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 办理户口迁入、子女入学 (子女可在一定期限内保留原被征收拆迁住宅片区所在学区的入学资格)</li> </ul>
宜兴	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 6个月内使用房票购房的, 可领取购房补贴 (房票已使用面值金额×1%)</li> </ul>	/	/
丽水	根据交易时间, 给予房产交易税费留存税务部门60%-100%补贴	实行递进制: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 开具一张房票, 给予房屋补偿款或期房回购房10%的购房补贴</li> <li>✓ 开具两张房票, 给予房屋补偿款或期房回购房15%的购房补贴</li> <li>✓ 开具三张及以上, 给予房屋补偿款或期房回购房18%的购房补贴</li> </ul>	包含于房票金额中	/
宁波奉化区	以票面购房使用部分为基数, 按月利率1.8‰进行结算; 未购房使用部分按承办银行兑付当日活期存款利率结算	3个月内兑付的, 一次性给予票面购房使用部分10%的补贴; 第4个月至第6个月内兑付的, 一次性给予票面购房使用部分8%的补贴; 第7个月至第9个月内兑付的, 一次性给予票面购房使用部分6%的补贴; 第10个月至第12个月内兑付的, 一次性给予票面购房使用部分4%的补贴。	/	补偿、补助、奖励参照货币补偿安置标准执行
宁波海曙区	享受有关税收减免; 房票试用期内计息, 月利率1.8‰	购房金额达到要求比例的 (即占票面金额及利息和购房奖励总金额90%以上), 给予房屋价值补偿部分6%的购房奖励; 未达比例的, 按实际购房金额的6%计算	一次性补偿搬迁费 (搬家补贴费) 及临时安置费 (临时过渡补贴费) 由被征收人领取货币, 不计入票面金额	/
南京溧水区	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 规定期限内, 按购房款的0.8%给予购房补贴</li> <li>✓ 在货币化安置的基础上再增加10%的房票安置奖励</li> </ul>	/	/
绍兴越城区	/	方式一: 6个月内凭《商品房安置购房证明》购买新建商品房的, 按照被征收房屋货币补偿总额 (不含装修、附属物及各项补贴) 10%予以补助; 超过6个月, 在12个月内购买新建商品房的, 按5%予以补助方式二: 若上述所购新建商品房房屋价值低于被征收房屋货币补偿总额的, 按所购新建商品房房屋价值 (商品房销售合同约定的除车库、车位等附属设施之外的购房金额为准) 的10%或5%补助	一次性补助12个月住宅房屋临时安置费。如所购新建商品房房屋价值低于被征收房屋货币补偿总额的, 则按照所购新建商品房房屋价值与被征收房屋货币补偿总额比例相应支付	/
金华金东区	自发放之日起按年利率3.2%计息	安置凭证面值总额不超过商品住宅买卖合同价款的, 给予面值5%的补助; 若面值总额超过商品住宅买卖合同价款的, 按商品住宅买卖合同价款的5%给予补助	/	/

信息来源: 各地政策文件, 世联评估价值研究院整理

3、使用要求与限制

城市	兑换期限	购房区域	购房类型	购房价格	使用流转
郑州	12个月内	中心城区，即中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 住宅和非住宅</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	购房款(配套的储藏室、车库等价款可凭发票计入)应不低于房票票面金额的90%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制，使用人限定在持有人、持有人配偶、持有人近亲属范围内</li> <li>✓ 房票不得转让、赠与、抵押、质押、套现</li> </ul>
许昌	18个月内	全市范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 住宅和非住宅</li> <li>✓ 现房或主体工程完工的预售房</li> </ul>	购房款不得低于房票票面金额的85%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 不得买卖、抵押、质押、非法套现,非直系亲属、非配偶间不得赠与使用</li> </ul>
宜兴	12个月内	全市范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 住宅和非住宅</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制，核发对象为被征收人或其指定的特定关系人</li> </ul>
丽水	6个月以内	中心城区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品住宅</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	一套住宅只能使用一张房票，且票面金额在单套住宅成交价的占比不得超过50%，住宅面积不得少于60㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实行实名制</li> <li>✓ 每张房票允许整体实名转让一次，出让人需提供另有住房证明</li> </ul>
南京溧水区	/	溧水区范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品住房</li> <li>✓ 二手住房（含车库、储藏室等配套用房）</li> </ul>	/	/
宁波奉化区	12个月内	奉化区范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 每张房票允许实名转让一次，但不得分割转让。受让人在兑付期限内只能通过购房进行兑付结算。</li> </ul>
宁波海曙区	12个月内	海曙区范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品住宅（现房或期房）</li> <li>✓ 二手住宅</li> <li>✓ 政府安置房</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1套被征收房屋出具房票不得超过2张；1张房票仅可购买一套房屋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 转让不得超2次，第2次更名的房票记载人，不得使用房票购买住房和再转让；转至房地产开发企业名下的，不得再次转让</li> </ul>
金华金东区	12个月内	金东区范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品住宅、安置房</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 限补偿安置协议户内人员使用，不得转让</li> </ul>
绍兴越城区	12个月内	越城区行政区范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 住宅和非住宅</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	/
常熟	24个月（可申请续期）	全市范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 定向安置房源中的商品住宅</li> </ul>	市场化定价	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 不得买卖、抵押、非法套现</li> </ul>
张家港凤凰镇	3个月	凤凰镇范围内	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 原则上不得买卖、抵押、非法套现</li> </ul>
江阴	24个月	全市范围	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新建商品房</li> <li>✓ 现房或期房</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 实名制</li> <li>✓ 不得转让、买卖、抵押、违规套现，不计算利息</li> </ul>

信息来源：各地政策文件，世联评估价值研究院整理

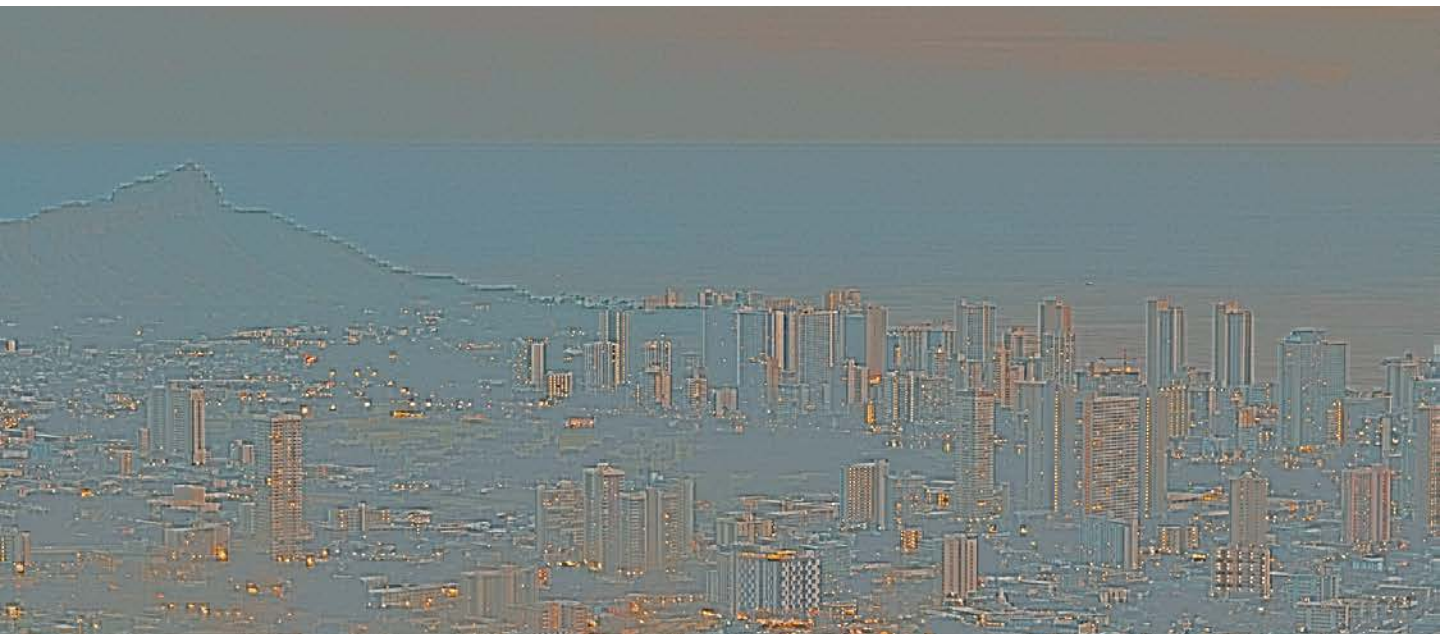
从房票安置所提供的相关优惠支持政策与使用限制条件来看，一方面充分显示了地方加快去库存的目标导向。一是通过提供优惠支持并设置期限，激励被征收人入市购房。选择房票安置并在规定的使用期限内购房，被征收人可享受一定比例的购房补贴、规定利率的计息金额、相关税费减免以及子女入学、商业贷款支持等优惠政策，使用期限各地设置不一，但基本在6-12月，最短的张家港凤凰镇为3个月，最长的瑞安、温岭则有36个月。不过最终效果如何，一方面与优惠支持政策力度有关，另一方面也受被征收人对地方市场预期的影响，若未来市场房价上涨预期不足甚至下跌，则会增加观望情绪，优惠的吸引力也会下降。

二是通过限制购房区域与购房金额，鼓励被征收人在本地市场购房，实现本地楼市去库存与市场提振。前期货币化安置模式下，存在拆迁户拿到补偿款后不立刻购房或不在本地购房的情况，导致三四线拆迁资金流向一二线城市，或者拆迁户将补偿款另作他用，从而无法实现拆迁资金进入楼市内循环。本轮房票安置下，基本所有城市都将购房区域限制在本市内，甚至限制在本区域内，并通过提供定向房源达到去化目的。同时，部分城市要求新购房的总金额不能低于房票金额一定比例，比如郑州鼓励该比例不低于90%，剩余金额可申领货币，此举也旨在将更多资金留在楼市当中。

另外还有城市，例如丽水，明确要求房票只能通过购房结算，不兑现、不找补，同时还规定“一套住宅只能使用一张房票，且票面金额在单套住宅成交价的占比不得超过50%，住宅面积不得少于60m<sup>2</sup>”，结合其递进式购房补贴、允许转让一次的政策来看，此举激励被拆迁人购房并且多购房的目的更加明显。

三则是通过扩大购房类型选择，一定程度推动商业类去库存。除个别城市规定购房类型为新建商品住宅之外，多数城市允许可选的房屋类型还可以为非住宅类商品房以及二手房。

另一方面，便是因地制宜下坚持“房住不炒”主基调。各地通过规定房票实名制以及限制转让等约束条件，防范违规套现情况。在上一轮房票安置过程中，就曾出现过炒作房票的情况，也是本轮房票安置过程中需要加强监管的方面。



#### 4、房源筹措渠道

城市	可选购房来源	备注
郑州	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 按照企业自愿参与原则公开进行征集</li> <li>✓ 参与房票安置工作的房地产开发企业,应对所提供房源的楼盘位置、商品房价格、购房优惠幅度、交付日期等作出承诺并向社会公示,同时在售楼现场对相关信息进行公示,供被征收人自行选择</li> </ul>	实施房票安置后,新征收项目原则上不再新建安置房
许昌	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市住房和城乡建设局通过公平协商、公开竞价等方式,组织综合实力强、社会信誉度高的房地产开发企业积极参与房票安置;房地产开发企业自愿提出申请</li> <li>✓ 明确房源、价格优惠幅度、签订房票购房协议,并建立“房源超市”</li> <li>✓ 政府投资建设的安置房纳入房源超市</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 房源要求须是现房或主体完工的预售商品住房、商业门面、公寓、写字楼,且从进入“房源超市”之日起6个月内具备交房条件,因疫情和其他不可抗力因素达不到交付条件的,按照时间进行顺延</li> <li>• 原则上不再新建安置房</li> </ul>
宜兴	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市住建局与房地产企业谈判确认、办理相关手续,房地产企业同意以房票结算</li> </ul>	房票房源不少于3处(含),原则上应确保在两年内交付
丽水	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 中心城区同意使用“房票”的房企房源</li> </ul>	/
宁波海曙区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 设立房票购房房源超市,组织经营规范信誉良好的商品房预现售项目、二手住宅房源、存量安置房源入驻房源超市</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 购买商品住宅及存量安置房的,享受优于市场购房的价格优惠</li> <li>✓ 鼓励房地产经纪机构向凭房票购买二手住宅的购房人适当减免中介费用</li> </ul>
南京溧水区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 通过构建线上、线下“房产超市”服务平台,将商品房、二手房、已分配安置房纳入“房产超市”进行交易</li> </ul>	/
绍兴越城区	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 行政区域范围内所有已核发商品房预售许可证或商品房现售备案证的楼盘</li> </ul>	首批暂定300张
常熟	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 定向安置房源:可以是政府安置房源,也可以是市场商品房源,价格由市场化方式确定</li> </ul>	/
江阴	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 土储中心与房地产企业就房源、优惠底价等进行谈判并办理相关确认手续,房地产企业同意以房票结算</li> </ul>	/
张家港凤凰镇	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 江苏汇信地产“凤语江南”项目</li> <li>✓ 大连一方地产“一方桃源里”项目</li> </ul>	/

#### 5、被征收人、征收人与房企间结算方式

城市	被征收人-房企		被征收人-房企-征收主体		剩余房票金额
	现房	期房	现房	期房	
郑州	被征收人与房地产开发企业共同在房票上对购房人、购房坐落、实际使用金额、房地产开发企业收款账户等信息进行签注,并签名签章	房源为期房的,收款账户须为项目预售资金监管账户	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 被征收人持签注后的房票、商品房买卖合同,向房票核发人申请资金划拨</li> <li>② 房票核发人接到资金划拨申请后,应当在10个工作日内将应付资金拨付到房票上注明的收款账户</li> </ol>	房源为期房的,必须将全部应付资金划入项目预售资金监管账户	方式一:余额部分换发新房票 方式二:向征收人申请领取货币,其中未达到90%比例要求的,到期后领取不再发放政策性奖励
许昌	被征收人持房票、征收补偿协议与房地产开发企业或政府投资建设的安置房建设主体签订商品房销(预)售合同		房地产开发企业凭在房地产主管部门备案的商品房销(预)售合同、房票结算证明等,向征收人申请办理房票兑现结算手续。结算方式:商品房买卖合同生效并完成备案之日起2个月内拨付房票金额的60%;完成房屋所有权首次登记1个月内再拨付30%;余款于房屋交付被征收人后3个月内拨付。		余额部分由征收人于购房合同生效并完成预告登记之日起30日内支付被征收人

信息来源:各地政策文件,世联评估价值研究院整理



5、被征收人、征收人与房企间结算方式（续）

城市	被征收人-房企		被征收人-房企-征收主体		剩余房票金额
	现房	期房	现房	期房	
宜兴	按相关规定签订《商品房买卖合同》并备案，以房票进行结算		定期将房票所有权人购房信息和房票使用信息报送给市住建局并申请房票货币结算		由征收方向房票所有权人结算
丽水	房票记载人（即被征收人或房票受让人）使用房票购房并进行网签备案		由区征收指导中心与房企进行结算： ① 房企收到房票后，于次月月底前至征收指导中心申请资金结算 ② 结算后资金由中心支付至房企项目监管账户		只能通过购房使用并结算房票，不兑现、不找补、不计息
宁波奉化区	房地产开发企业和房票记载人凭房票、浙江省商品房买卖合同、身份证明等，到区房屋征收办公室指定的结算点办理手续并在承办银行兑付				未购房房票6个月内不得申请兑付；6个月后申请兑付的，按月利率2.4%结算利息；超出兑付期限的，取消购房资格，且逾期部分按承办银行兑付当日活期存款利率结算利息
绍兴越城区	由房屋被征收人、房地产开发企业共同在《商品房安置购房资金证明》及《商品房安置购房结算单》中签具购房证明使用金额确认意见		征收实施单位按节点支付： ✓ 首期支付安置补偿款支付确认金额的70%，其余30%在房屋交付并开具商品房销售发票后支付 ✓ 资金结算日期统一为每月的10日和20日		征收实施单位予以结算
金华金东区	✓ 买卖合同备案之日起一个月后，由房地产开发公司向补偿安置实施单位申请兑现				补偿安置实施单位给予兑现，计付存款利息
张家港凤凰镇	房票使用人与房地产企业在房票有效期内进行网签《商品房买卖合同》并备案		房企凭房票与凤凰镇政府进行结算		房票面额高于商品房房价的，购房人可与开发商具体协商处理办法，当多余的面额数字比较大时，开发商有权拒收房票
江阴	被征收人使用房票购买房票房源的，购房人姓名须与房票使用人一致，先由房地产企业通过房票结算系统等途径，向征收实施单位核实房票等相关有效信息，再按相关规定签订《商品房买卖合同》并备案		房地产企业定期通过房票结算系统等途径，向征收实施单位申请政府货币补偿房票结算；征收实施单位应当按相关约定，及时向房地产企业结清房票应付款项		征收实施单位兑付给房票使用人的实际金额=政府货币补偿房票余额/1.25×1.2

信息来源：各地政策文件，世联评估价值研究院整理

在房源筹集渠道方面，普遍以房企自愿参与为前提，政府搭建“房源超市”类平台向被征收人公开房源信息，同时通过与房企协商谈判，使房企提供一定的价格优惠，实现让利于民。

而在房票结算形式方面，尤其是房企与征收主体之间如何进行结算，实际上目前房票安置政策推行中的一个核心关注点便在于此。对于房企而言，参与房票安置可以帮助项目去化的利处毋庸置疑，但是关键点在于房票的货币结算周期如何商定，当前市场环境下，房企普遍希望尽快实现资金回笼。对于地方政府而言，一方面地方财政压力下需要确保安置资金的筹措与支付，另一方面为防止房企项目烂尾，保障交付，则需要对房票安置款分节点支付，同时对于预售商品房，要加强预售监管。

### 政策成效仍待时间发酵

当前来看“房票安置”在各地的政策拉动效果并不十分突出，一方面是政策及细则的制定大多还在推行落地的过程当中，另一方面受市场下行影响，不论是被征收人还是房企，对政策仍存观望态度的居多。总体上，能对当地市场带来的拉动效果主要还是来自于地方当前及未来待安置的规模几何，即新增的拆迁规模以及已拆迁未安置的规模。

以备受关注的郑州为例，虽在6月中下旬便提出推行房票安置政策，但当前针对房票的使用、结款等细则还未具体出台，多数房企与被征收人还在观望中。

南京溧水区于6月中旬发布新政，提出全面推行房票安置，而目前政策实施还在多方交流推进行。最近消息显示，8月10日区住房保障和房产局才对30家房企和拆迁征收主体实施单位进行了相关政策培训，据悉当前已拆迁未安置的项目或将为当地市场释放1万套左右的需求。

## ● 03 房票安置与保交楼

**宜宾**早在今年1月份便提出推行房票安置政策，并率先在三江新区展开房票安置试点，直至6月首批房票才正式发放。据媒体报道，首批房源池为金科城和龙栖湾的共计1,492套房源。从具体项目情况来看，两个项目整体去化率均不高，其中金科城项目预计交房时间为今年底，而龙栖湾项目则在8月初被爆出存在延期交房、开发商私下更改合同、建筑质量等问题，合同约定交房时间为2022年3月，但业主未收到交房通知，开发商表示是由于疫情不可抗因素，宜宾住建局则回应项目将会在2022年8月10日进行交房。

项目名	规划建设户数	已售套数	整体去化率	2022年6月成交均价(元/m <sup>2</sup> )	首批开盘时间	预计交房时间	开发商
宜宾·金科城	4,722	514	10.9%	7,322	2020-10	2022-12	宜宾市金北房地产开发有限公司(金科+大唐地产)
港腾·龙栖湾	2,934	198	6.7%	6,704	2019-08	2022-08	宜宾港腾地产开发有限责任公司(港荣地产)

数据来源：世联评估价值研究院据公开信息整理

从宜宾首批选择的房票安置房源项目来看，其定向去化的目的明显，所选两个项目开发商均为知名房企与国企，目标交房时间都在今年以内，理想状态下既能帮助房企去化、实现资金回流减轻压力，又能尽快让被征收人入住新房。从这一思路出发，房票安置与保交楼相结合，或能成为当下部分烂尾项目纾困的思路之一，但同时也提示在房源选择上，仍需以保障和尊重被征收人意愿为大前提，做好各方沟通协商，谨防烂尾项目叠加征收安置产生更大稳定风险。

房票安置与保交楼的结合其实早在上一轮棚改去库存的鄂尔多斯东胜区便有实践先例。早期在煤炭产业与民间借贷发展支撑下，鄂尔多斯楼市高涨，之后泡沫破裂，楼市也产生大量烂尾楼、“半拉子”工程，以及大量已建未售库存，其中很多过剩房源便集中在东胜区。

根据东胜区2018年政府工作报告，截至2017年，东胜区以棚户区改造为抓手，推出“房票、地票、产权共有”等创新举措，联动化解回迁安置、“半拉子”楼盘复工、商品房逾期交付等关键难题，累计实施1.5万户、225万平方米棚户区改造，完成23项、278万平方米楼盘复工建设，安置历年遗留棚改征拆户4,189户，解决商品房逾期交付1.1万户，消化库存403万平方米，“烂尾楼”问题得到有效解决。同时在推进项目建设过程中，东胜区逐步探索出“房票+共管账户”以及“政府化债、抵押+共管账户”注入资金，通过几方共管的方式，有力推动了项目复工重建。

彭日东等（2017年）对鄂尔多斯以房票去库存实践作了进一步总结回顾。具体来看，在房源筹集上，是由地方政府搭建公共交易平台公开招标采购房源，入选房源的房价确定上，政府委托五家评估公司对开发商项目进行市场化评估，去掉最高价和最低价，使用剩余三家平均价作为政府对房源的控制价。开发商根据政府的控制价投标，政府进行采购，以此保障被征收人可以稳定的价格获得住房。

在资金来源上，地方政府协调政策性银行备案棚户区改造贷款，协商转接房企银行贷款抵顶购房款等方式，约定金融机构投放棚户区改造贷款，增加政府债券置换资金，盘活利用政府持有的1.8万套住宅，以房产实物形式增加国有资本投入力度，保障房地产去库存的顺利进行。

在创新举措上，通过“产权共有、租购并举”等方式，鼓励被拆迁户“以小换大”，被拆迁人支付能力不足、未结清超出房票金额的剩余房款的，可以选择按揭、出租、担保等模式先行入住，房屋产权由被拆迁人和政府共有。

鄂尔多斯房票安置推动去库存的实践经验对于当前保交楼问题不失为一种可参考借鉴的思路。



参考文献：彭日东,张君.对鄂尔多斯以“房票”去库存实现棚户区改造的调查[J].北方金融,2017,(04):18-19.

## ● 04 总结与建议

### ■ 房票安置的积极作用与潜在风险

房票安置在满足被拆迁者差异化的购房需求、缓解财政压力、加快房企新房去化等方面均有积极作用。具体来看：

对于被征收人来说，一方面，房票安置更具便利性，和实物安置相比，后者需要被征收人等待回迁房建好，期间需要通过租房等方式进行过渡，而房票安置可以实现直接购买并入住现房，即使购买为期房的，交付时间也较近，总体上能够缩短被征收人的过度期；另一方面，则是可以满足被征收人的差异化需求，提供更多的选择，激发改善性需求，在符合条件的区域，被征收人可以更自由的选择购房区位、房屋面积大小等。

对于地方政府来说，一方面，对比货币化安置，其需要一次性、集中的发放拆迁补偿款，涉及资金量大，对政府资金压力较大，而房票则能够缓解短期内货币补偿方式带来的财政压力；另一方面，通过结合配套的优惠补贴政策，又能定向、限期地引导需求流入本地房地产市场乃至特定区域、特定项目，起到刺激购房需求、拉动销售、定向去库存的作用。

对于房企而言，政府背书和托底有利于房企加快销售与去库存，但同时，由于房票安置的结算模式，也会一定程度上延长销售回款周期，房企对于现金流回收的隐忧一定程度会阻碍其参与积极性，但是从政府角度而言，对房企项目尤其是预售项目进行资金监管、被征收人顺利收房十分重要，因而就需要政府与企业双方充分沟通协商，约定结算细则以推动顺利进行。

### ■ 总结与建议

总的来说，房票安置政策的积极作用显著，对于缓解当前市场下行和有效去库存不失为一项有利的政策工具。但是时移事异，本轮房地产调控下所面临的大环境与上一轮棚改浪潮时多有不同，当下市场观望情绪浓厚，房票安置带来的市场成交能否有效激发市场活跃度，以及面对潜在风险下的房企合作意愿如何仍有待观察。对此，我们也提出如下建议：

对于被征收人，应当始终坚持自愿原则，尊重被征收人意愿并保障其利益，不能设置限制使其只能选择房票安置，应当给予被征收人自由选择的权力。

对于政府而言，一是要做好价格监管，坚持“房住不炒”，谨防由此可能导致的房价过快上涨；二是加强售后监管，确保项目顺利交付，防范次生风险；三是地方政府要切实评估论证地方财政的承受能力，“房票”的本质是基于地方政府信用的“白条”，最终要实现兑付，对于地方财政能力和信用提出要求，所以地方政府应当适度控制规模，防止由于滥发“房票”、造成资金无法实现闭环的潜在风险。此外，政府还可持续探索创新模式，譬如温州发布的《温州市支持合理住房需求的阶段性政策》文件中提出，要推进房票市区全域流转推进房票在人才购房补贴、政府项目支付、土地出让金支付等领域的应用。

对于房企而言，可以积极与政府协商沟通，一定程度让利于民，把握本次去库存的机会，实现双赢。

## 前期研究回顾

查阅研究成果请关注  
公众号“价值领地”



### ◆ 资本向善 | Pre-REITs助力租赁住房行业发展

2022年2月，国家发改委投资司就 Pre-REITs 基金相关事宜进行了探讨，Pre-REITs 的发展将有助于优质基础设施项目的培育和挖掘，服务项目保障协调管理，形成优质项目资源储备，提高公募 REITs 申报质量，推动公募 REITs 健康发展。

阅读链接：[https://mp.weixin.qq.com/s/GL\\_AVTaoJJe4mEhiZSsZrQ](https://mp.weixin.qq.com/s/GL_AVTaoJJe4mEhiZSsZrQ)

### ◆ 用生态底色打造发展绿色，瑞联平台助力生态文明体系建设

2021年4月中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》从生态产品的调查监测机制、价值评价机制、经营开发机制、补偿机制、保障机制、推进机制六个方面阐述生态产品价值实现的系统性思路。评估机构应当发挥积极作用，助力生态文明体系建设。

阅读链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/MNLZG7tUk-a-JwZEPupNmA>

### ◆ 蓄势待发！首批两只保障性租赁住房公募REITs解读！

2022年5月30日，我国首批两只保障性租赁住房公募REITs——中金厦门安居和红土深圳人才安居REITs分别获上交所与深交所受理，本文将带大家一起回顾首批申请的两只保租房公募REITs情况。

阅读链接：[https://mp.weixin.qq.com/s/mWZaZtUTsBcP\\_GyoWejSw](https://mp.weixin.qq.com/s/mWZaZtUTsBcP_GyoWejSw)

### ◆ 北京城市更新专项规划发布，一文读懂未来几年北京城市更新

5月18日，北京市发布《北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)》，明确将严控大拆大建，严守安全底线，严格生态保护，小规模、渐进式、可持续地开展城市更新。

阅读链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/YUcFNSuV2UhA7DYbar7EjA>

### ◆ “双碳”目标背景下的ESG

国际评估准则理事会 (IVSC) 提出评估机构应高度重视ESG实践与企业价值评估的结合，将ESG作为“预财务”信息纳入企业估值框架，反映投资者和利益相关者的关切。

阅读链接：[https://mp.weixin.qq.com/s/Q\\_TV3pCy-jbcSA\\_lyLUqbA](https://mp.weixin.qq.com/s/Q_TV3pCy-jbcSA_lyLUqbA)

### ◆ “东数西算”与数据中心估值应用探索【上篇+下篇】

2022年2月，国家发改委、中央网信办、工业和信息化部、国家能源局联合印发通知，同意在京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、贵州、甘肃、宁夏、内蒙古八地启动建设国家算力枢纽节点，并规划了10个国家数据中心集群。至此，全国一体化大数据中心体系完成总体布局设计，“东数西算”工程正式全面启动。世联评估价值研究院从政策背景与数据中心布局战略考量出发，结合评估专业方法，对数据中心估值应用加以探索。

阅读链接：<https://mp.weixin.qq.com/s/6jFu258Rsmjnh494FU8U0Q>

[https://mp.weixin.qq.com/s/NynhDSIP\\_d-qLbxEemnJIQ](https://mp.weixin.qq.com/s/NynhDSIP_d-qLbxEemnJIQ)

 瑞联平台 | 瑞联资信 | 世联资产 | 世联评估 | 中瑞世联 | 中瑞华建 | 中瑞税务集团 | 华房数据

### ● 瑞联平台

联系人: 王小方、陈迅、孙绮、刘佳  
联系电话: 13923441127、13066991568、13603056735、13581752025  
电邮: wangxf@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座2103

### ● 瑞联资信

深圳  
联系人: 刘国阳、吴宗简  
联系电话: 13428793585、18948172968  
电邮: liuguoyang@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座2103

北京  
联系人: 张保垒、王卓  
联系电话: 13810957986、18610077126  
电邮: zhangbl@ruiunion.com.cn  
地址: 北京市朝阳区西大望路15号外企大厦B座13层

### ● 世联资产

深圳  
联系人: 卢国超  
联系电话: 0755-82793939、15914080073  
电邮: lugc@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1905

广州  
联系人: 刘海清  
联系电话: 020-37619378、13590404664  
电邮: liuhq@ruiunion.com.cn  
地址: 广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼01-03单元

### ● 世联评估

深圳  
联系人: 苏武超、李枫  
联系电话: 0755-82548119、82548062  
电邮: suwc@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1901

上海  
联系人: 张勇、戴倩  
联系电话: 021-23568928/13601920241、15121191559  
电邮: zhangyong@ruiunion.com.cn  
地址: 上海市静安区万荣路777弄12号602室

广州  
联系人: 刘海清  
联系电话: 020-37619378/13590404664  
电邮: liuhq@ruiunion.com.cn  
地址: 广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼01-03单元

南京  
联系人: 周丽莉  
联系电话: 025-52803936/13851796328  
电邮: zhoulili@ruiunion.com.cn  
地址: 南京市秦淮区中山东路288号新世纪广场A座1901室

东莞  
联系人: 袁伟明、彭爱民  
联系电话: 0769-23022581/13723567330、0769-23022525  
电邮: yuanwm@ruiunion.com.cn  
地址: 东莞市南城区新城石竹路3号广发金融大厦A座1203单元

杭州  
联系人: 蒋志强、刘鹰  
联系电话: 0571-28886268/18268822302、18926566695  
电邮: jiangzq@ruiunion.com.cn  
地址: 杭州市江干区和兴路和环站东路交叉路口东站西子国际5层507-508室

佛山  
联系人: 李键、程思远  
联系电话: 0757-82786303、13413377171  
电邮: lijian@ruiunion.com.cn  
地址: 佛山市禅城区季华六路17号T3办公楼6层01、11号

武汉  
联系人: 杨凯、刘鹰  
电话: 18682153123、18926566695  
电邮: yangkai@ruiunion.com.cn  
地址: 武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋21F2105-2111

厦门  
联系人: 袁伟民、彭爱民  
联系电话: 0769-23022581/13723567330、13751405037  
电邮: yuanwm@ruiunion.com.cn  
地址: 厦门市思明区吕岭路1739号创想中心B座905单元

成都  
联系人: 苏武超、孟刚  
联系电话: 028-61811535、023-63701562/18581884550  
电邮: suwc@ruiunion.com.cn  
地址: 成都市锦江区一环路东五段8号天府国际1404室

北京  
联系人: 石鑫、王卓  
联系电话: 13581979027、18610077126  
电邮: shix@ruiunion.com.cn  
地址: 北京市朝阳区西大望路15号外企大厦B座13层

重庆  
联系人: 孟刚  
联系电话: 023-63701562/18581884550/13635467908  
电邮: mengg@ruiunion.com.cn  
地址: 重庆市江北区庆云路6号国金中心T5栋502室

青岛  
联系人: 张华、王卓  
联系电话: 0532-68619068/18661764362、18610077126  
电邮: zhanghua@ruiunion.com.cn  
地址: 青岛市市南区福州南路83号甲博海中心24层2408-2411室

### ● 瑞联数科

联系人: 李枫、周文  
联系电话: 13828765716、18938661318  
电邮: lif@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1901

### ● 中瑞世联

联系人: 王卓、王小方  
联系电话: 18610077126、13923441127  
电邮: wangzhuo@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1901

### ● 中瑞税务集团

联系人: 陈迅  
联系电话: 0755-82736364、13066991568  
电邮: chenxun@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1901

### ● 价值研究院

联系人: 曹亚琨  
联系电话: 021-23568968/13621832733  
电邮: caoyk@ruiunion.com.cn  
地址: 上海市静安区万荣路777弄大宁音乐广场H座6楼602室