

# 房票安置去化效果如何



● 目前 —

全国312个城市建立了城市房地产融资协调机制  
报送“白名单”项目6000多个

其中

82.8%是民营企业和混合所有制企业的项目

截至2月底

商业银行已经审批贷款超过2000亿元



## 链接

## 缓解回迁周期长难题

本报记者 王金虎

山东省临沂市沂河新区相公街道李家黑墩村村民尹云波近日乔迁新居,他搬到了距离李家黑墩村约2公里的奥达学府壹号院。

“去年9月份我们村要拆迁的时候,全家老小都发愁,没想到这么快就住进了新家。新房子是用房票置换的,自己只贴了一部分钱。要是搁以前,想都不敢想。”看着宽敞的新房,尹云波难掩喜悦地说。

相公街道党工委副书记丰丙飞介绍,相公街道是临沂沂河新区的科创新城片区,目前正在推进城市开发建设,尹云波是临沂市第一批通过房票安置搬进新家的居民。

在城市更新项目中,回迁周期长一直是难点。2023年9月,临沂沂河新区探索实施房票安置新模式,居民可根据自身意愿选择房源,为快速化解居民安置提供了新路径。为推动这一政策稳步实施,临沂沂河新区经过多方调研、反复探讨,印发了《关于在科创新城片区使用商品房用于还建安置的试行意见》,以科创新城片区

开展试点,加大政策宣传,建立保障机制,同时组织综合实力强、信誉度高的优质房企建立房源库。

“此前,居民安置只有还建房一种选择,回迁时间无法确定,多种需求无法满足,房票的实施打通了安置房与商品房之间的通道,可以为居民提供多样化的选择。”临沂沂河新区规划建设局党组成员、二级主管范建军说。政策实施以来,在临沂沂河新区,仅相公街道3个村居就有近500户居民达成了房票安置意向。

此外,这项政策还得到了房地产企业的积极回应。目前,临沂沂河新区已有20余家房地产企业加入了房源库。“每天都有很多人过来看房,政策为房地产业注入了新活力。”临沂奥达房地产开发有限公司营销负责人李敏说。

“一张房票虽小,但在实行过程中却解决了多方难题,为城市更新探索出一条新的路径。”范建军说,今年,临沂沂河新区将在全区推广实施房票这一安置模式,届时将有更多居民快速实现新家梦。

民营经济是社会主义市

场经济的重要组成部分。制

定民营经济促进法,将支持民

营经济发展的政策举措以法

律形式固定下来,以法治建设

确保政策执行的一致性,意义

重大。

曾诗阳

备受关注的民营经济立法工作又有新进展:司法部、国家发展改革委、全国人大常委会法工委日前共同召开民营经济促进法起草工作已经启动,立法进程加快推进。

民营经济是社会主义市场经济的重要组成部分,在活跃市场、改善民生、创造财富、促进创新等方面发挥着不可替代的作用。

今年的《政府工作报告》提出,全面落实促进民营经济发展壮大的意见及配套举措,进一步解决市场准入、要素获取、公平执法、权益保护等方面存在的突出问题。近年来,各地加快制定支持民营经济发展壮大的地方性法规,取得了一定成效。但从内容上看,这些法规原则性强、可操作性较弱,倡导性政策语言多,法律位阶和效力较低。此外,在已出台实施的法律法规中,民营经济相关规定分散在民法典、反垄断法、反不正当竞争法、中小企业促进法等多部法律中,存在“铁路警察、各管一段”的问题,缺乏系统性。

法治具有固根本、稳预期、利长远的重要作用,此时制定民营经济促进法,将支持民营经济发展的政策举措以法律形式固定下来,以法治建设确保政策执行的一致性,意义重大。制定民营经济促进法,应以打造稳定公平透明、可预期的法治化营商环境为重要目标,聚焦账款清欠、融资信贷、市场准入等核心关切,厘清各级政府、各部门在促进民营企业发展方面的法定职责,确保务实、管用、操作性强,对民营经济发展中长期存在的问题给予实质性回应。

公平竞争是民营经济促进法的关键词之一。要保障民营企业依法平等使用生产要素、公平参与市场竞争、同等受到法律保护,遵循市场规律,打破不该有的壁垒、减少不必要的审批干预、消除不应存在的歧视限制,通过市场竞争实现企业优胜劣汰和资源优化配置,实现权利平等、机会平等、规则平等。国有企业、民营企业、外资企业都是现代化建设的重要力量。要不断完善落实“两个毫不动摇”的体制机制,为各类所有制企业创造公平竞争、竞相发展的良好环境。

立法要坚持开门纳言、汇集众智、问题共答,充分调查研究,广泛听取意见,凝聚各方共识。一方面,各地已经出台的地方性法规为制定民营经济促进法积累了试点经验,可将各地实践中行之有效的经验做法进行提炼概括,补齐短板弱项,提高法律实效。另一方面,各地各部门要读懂民营经济立法进程加快释放的信号,将依法保护民营企业产权和企业权益落实到位。同时,民营企业应强化自身法治意识,完善法人治理结构、规范股东行为、强化内部监督,筑牢守法合规经营底线。

本版编辑 孟飞 李苑 美编 王子莹

来稿邮箱 jrbgzb@163.com

## 各地政策不同

房票,通常指被征收人房屋安置补偿权益货币量化后,征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证。即在被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。可以说,房票安置是在实物安置补偿、货币直接补偿基础上新增的一种补偿方式。

各地房票政策不尽相同。比如,江苏东台加大征迁房票补贴力度,按购房面积给予每平方米800元奖励。浙江义乌鼓励集聚建设安置对象将其高层公寓权益面积置换成房票,使用房票的安置对象将在原集聚建设政策15%的补助基础上,再按集聚建设房票面值给予20%的政策性激励补贴,这意味着将原本的实物安置面积置换成房票,再拿房票去市场上购买新建商品住宅,可以获得更多补贴。

房票政策成为一些地方的房地产新政。“常山发布”微信公众号2月5日发布的房地产新政显示,浙江省衢州市常山县将“优化生育购房补贴”,对于生育3孩的家庭,现城区人均居住面积小于30平方米,在常山县城区购买新建商品住房且面积不小于120平方米,一次性发放房票20万元;满足以上条件且已申领农民“集券”的家庭,发放房票再增加10万元。

2023年4月,浙江省绍兴市上虞区推出优化生育政策13条,其中提到,对无房产或现自有房(商品房)人均面积不超过30平方米的3孩家庭,购买商品住房时一次性发放30万元房票。

## 有望带动市场

记者了解到,房票安置始于2014年,在上一轮棚改中被三四线城市广泛运用,在去库存方面发挥过较大作用。一般而言,房票面值含有奖励补偿,普遍会高于货币直接补偿金额,在购买商品房时还有额外的价格优惠。同时多采用实名制,避免房票套现行为。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,房票的使用条件及补贴奖励规则对房地产市场有一定带动作用。

以义乌为例,2023年2月底,义乌推出房票安置政策,在高额补贴下,房票安置工作推进较快,在政策推出后的63天内,10亿元房票被置换使用,销售总金额达21.46亿元,对当地房地产市场企稳回升有明显带动作用。

此次广州发布的房票方案中,要求在

房票凭证上标注房票类型、购房地址、票面金额、政策性奖励金额、使用兑付期限等信息。获得房票的居民或其直系亲属,可以在政府指定的房源中购买新建商品房,有效期为18个月。

此前,广州的旧村旧城改造工作主要向征迁居民提供安置房和货币补偿两种方案,现在又多了房票这一选择。如今,被征收人可以自主灵活选择复建安置、产权调换、货币补偿、房票安置等其中一种补偿方式,也可以选择其中几种补偿方式的组合形式。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者,推行房票安置,一方面是为了缩减安置周期,降低改造成本;另一方面是为了实现商品房的库存去化。

据悉,广州首轮发放的房票在总价基础上额外补贴1万元。陈文静表示,广州首批共发放8张房票,1月末再次发放第二批8张房票,整体发放数量较少。具体效果如何,仍需后续更多城中村改造项目推广落地进行验证。

## 具备独特优势

当前,相当一部分城市仍面临住房市场新增需求偏弱、新增住房供应规模仍较大的问题。

清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟表示,在“房住不炒”的定位下,新增住房需求有3个潜在来源:刚性住房需求,改善性住房需求,以及因城市更新、原有住房拆除而导致的被动住房需求。在操作层面,房票是强化城中村改造、老旧小区改造等重点工程与新增住房需求规模提升联系的有效形式。

陈文静也指出,房票安置实现了“边征收、边购房、边入住”,可大幅缩短拆迁周期,也可定向为本地去库存,还可以拉长支付节奏,缓解地方政府财政支出压力。

从平衡住房供应关系、更好利用资源的角度,李宇嘉建议房票政策应该大范围推出,且应“一区一策”,在供应量大、去化难度大的区域,增加房票安置的力度,包括财政补助、开发商让利等,释放房票安置对区域供求关系的平衡性。

吴璟认为,在传统征收补偿方式中,“拆一还一”的实物安置模式理论上并不形成新增的被动住房需求;货币安置可以形成新增的被动住房需求,但其作用可能因被征收人将部分乃至全部补偿款移作他用而减弱。

相比之下,房票通过发挥地方政府政策性奖励的引导作用,对提振新增住房需求的效果更直接、更明显,这是近期一些城市积极采用房票模式的关键原因。吴璟建议,房票模式还可以进一步改进,除了直接用于购买新建商品住房外,还应当允许房票用于购买二手住房,从而在打通换房链条、提振改善性住房需求等方面发挥积极作用。

# 金价上涨带火黄金积存业务

本报记者 马春阳

□ 黄金积存被视为黄金定投的升级版,投资者通过购买积存金,相当于在银行累积黄金资产。

3月份以来,黄金价格持续攀升,多日保持在500元/克价位以上,银行黄金积存业务也被带火。

□ 积存金的收益情况由市场决定,受金价波动影响较大,并非稳赚不赔。投资者要合理配置黄金

金等持有比例并多样化配置资产,充分利用衍生金融工具达到分散风险的效果。

3月份以来,黄金价格持续攀升,多日保持在500元/克价位以上,银行黄金积存业务也被带火。一位商业银行业务人员告诉记者,近段时间来咨询黄金积存业务的客户较往常有明显增加,相比其他黄金投资方式,该业务投资门槛低、操作简便快捷、变现较为灵活,吸引了不少投资者。

黄金积存是指投资者在商业银行开立专门账户,按照固定重量或固定金额购入黄金产品,到期后的积存金一般可兑换为实物金或执行赎回、转让、质押等操作,又被视为黄金定投的升级版。中国银行研究院研究员吴丹表示,积存金是一种投资黄金的金融产品,投资者通过购买积存金,相当于在银行累积黄金资产。比如,买10克实时金价的该业务产品,就相当于买了10克实物黄金,到期后可卖掉获得溢价收益,或者兑换为实物黄金。“在黄金上涨行情下,黄金金融产品都很受欢迎。”吴丹说。

“除了金价上涨带来的利好因素,对投资者来说,积存金投资门槛低,有助于平滑市场波动、降低投资风险。相较于黄金定投,黄金积存业务在每个交易日都可根据银行公布的价格进行交易,操作更加灵活。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华说。

值得关注的是,根据中国人民银行发布的《黄金积存业务管理暂行办法》,黄金积存产品最小业务单位为1克。随着金价的走高,近日已有多家商业银行对积存金起购金额进行了调整。

宁波银行在公告中表示,由于近期国内金价波动较大,根据中国人民银行印发的《黄金积存业务管理暂行办法》,宁波银行自2024年3月21日起将积存金起购金额由500元调整为600元,按重量起购克数维持1克不变。若购买金额不足600元的,交易申请将无法成功提交。

在此之前,建设银行3月6日就已发布关于个人黄金积

存业务调整定期积存起点金额的公告。建设银行表示,建设银行个人黄金积存业务定期积存起点金额(包括日均积存及自选日积存)由500元上调至600元。调整前已设置成功的定期积存计划将继续执行,不受影响。建设银行后续将持续关注黄金市场变动情况,适时对上述起点金额及限额进行调整。

周茂华认为,个别银行上调积存金起点金额实际上是适度上调业务门槛,在一定程度上提醒投资者关注未来潜在波动风险,有助于市场回归理性,更好落实投资者适当性管理,也有助于避免潜在投资纠纷等问题。

有业内人士提醒,积存金并非稳赚不赔,一方面,黄金积存业务存在一定的交易成本,部分银行存取积存金需要一定的手续费用。另一方面,积存金赎回报价通常由银行自行决定,且通常赎回变现价格低于实物金条价格。

此外,国际金价在3月8日创出历史新高之后,目前已有所回落。投资者需理性投资,把握积存节奏,防范潜在的波动风险。吴丹表示,积存金的收益情况由市场决定,受金价波动影响较大。“投资者要有一定风险意识,要对市场行情进行充分了解判断,合理配置持有相关产品。”吴丹提醒。

周茂华表示,黄金价格已处于历史高位区间,不能一味追涨,要量力而行,选择适合自己财力和风险管理水平的黄金投资产品。从目前复杂的国际环境看,金价有一定支撑,但要再突破历史高点需要重大超预期事件刺激。

“国际金价波动加大或将维持一段时间,过度追涨黄金价格上涨有较大风险隐患。”吴丹认为,对投资者来说,在资产组合中配置适度比例的黄金资产是抗通胀、保值增值的较好选择,但还应充分考虑宏观形势和各资产板块的客观情况,合理配置黄金等持有比例并多样化配置资产,充分利用衍生金融工具达到分散风险的效果。