

泉城调查

本报记者 李梦瑶 石晟绮
济南报道

房票入市催生交易链

“58万元收四张房票自用”“买房人看过来，济南还乡店房票转让”“3张房票打包出售”……

今年3月，济南市历城区还乡店城中村正式启动征迁。作为济南主城区拆迁首个使用房票的区县，还乡店的安置方式确定为回迁和房票安置，房票时代正式进入济南人的生活。

安置房户型面积为60-188平方米，房票票面金额为应安置面积乘以安置房评估单价13700元/平方米，房票使用有效期为12个月。

根据政策，每张房票可转让一次，这也使得每张64.39万元的房票，刚刚被交付到拆迁户手中，有的就被打折摆上了“货架”。

“年初就看中了华山片区的一套房，后来发现网上有人转让房票。”济南市民王青（化名）说，3月中旬，经过多方比价，他最终以115万元的价格购买了两张房票，“相当于原价的8.9折，购房一次性节省了13万元”。

据王青介绍，就在历城区还乡店房票政策发布不久，许多拆迁业主就急于转让折现，“那时折扣力度很大，听说有人55万元就转让了房票，不过现在价格稳定在62万元”。

如今，房票安置在全国很多地方已经铺开，拆迁户拿到房票后立即转手出售的情况较为普遍，且均打折出售。大多数地方的房票交易价格普遍维持在票面价值的9.2—9.6折；少数城市房票流通时最多能打7—8折。

今年，厦门出台新的房票政策，房票可以全市流通，且覆盖全市房源（新房、二手房、车位等），还提供最高5%的购房奖励。记者在某二手交易平台查询发现，不少人都挂出了转让信息，其中还不乏“职业收票人”。

“100万元房票政府补贴5万元，9.3折出售，能省10多万元”“好票不多了，好票不等人，房票即将大涨”“经验老手，票源充足，找我让您享受高性价比服务”……一些“职业收票人”挂出吸引眼球的广告，甚至房票“一天一价”，进一步搅动房票市场。

“便宜的时候9.3折也出售，这和我们手里的房票多少有关，如果客多票少，那价格肯定会上涨。”厦门一职业收票人接受齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访时表示，他最多时一天经手过2000万元的房票。

目前，允许房票流通的城市基本实行房票实名转让，需要到相关部门变更房票信息。

不过，不少拆迁户表示，对政策流程并不清晰，经过“职业收票人”的协助，可实现一站式办理。“上午买票、下午就可过户……”不少职业收票人承诺。

“折现”背后的无奈

房票，顾名思义，即政府用一张“购房代金券”代替现金补偿拆迁户，拆迁户可以拿着房票去买商品房。

被「打折」的房票

多方博弈中，如何实现共赢

一张面值64万元的房票，竟被以55万元挂上二手平台交易，更让人担忧的是，这并非孤例。随着房票安置政策在全国超90城铺开，一个由拆迁户、购房者和中介构成的房票交易链悄然形成。

拆迁户为何愿意“打折”出售房票？他们的利益该如何保障？房票对房地产市场有何影响？房票未来又该何去何从？记者进行了深入调查。



今年3月，济南市历城区还乡店公园附近，有人贴出房票咨询的字样。
本组照片 李梦瑶 石晟绮 摄

“对于地方政府来说，推行‘房票’安置，可加快商品房去库存；同时相比安置房，房票可满足人们对于更高品质的居住需求，缩短了在外过渡时间。”山东财经大学经济学院教授董彦岭表示。

一位业内人士表示，拆迁原本是补偿现金，现在通过房票编织了一张市场导流网——手握房票的人成了楼市去库存大军，却忽略了市场真实的供需关系。

在董彦岭看来，政府推行房票政策，改变了过去普遍的拆迁安置政策。现在政策既然允许房票流通，就要出台更精细的政策，避免让村民出现“吃亏”心理。

越是灵活越有市场

据悉，本轮“房票”政策最早出现于2022年，从三、四线城市如河南信阳、江苏泗阳，向省会及重点城市如郑州、宁波扩展。2024年，广州率先推出政策，成为首个实行房票安置的一线城市；上海金山、青浦两区随后跟进；北京通州则发布了政策征求意见稿。

记者梳理发现，截至目前，全国已有超90城（区）推行房票政策。

最早，房票的交易受到严格限制。例如，郑州出台的房票政策，明确规定房票“不得转让、赠予、抵押、质押、套现”，仅限被征收人本人或近亲属使用。南京仅限本人及近亲属（配偶、父母、子女等）使用，禁止买卖、抵押。

可购房源范围限制也较多。大部分城市如武汉、昆明等，通常仅限于购买新建商品房、安置房、车位、储藏室等特定类型；且不允许跨区流通，即房票仅限本区指定的楼盘使用。

不过，随着“房票”政策在多地展开“实战检验”，各地政策逐

步变得更具灵活性和普惠性，可跨区域流转和组合使用，成为不少地方的创新之举。

例如，厦门2024年10月推出房票2.0版本，打破区域限制，实现房票全市通用。2025年出台的房票3.0版本，被征收人首次被允许购买二手房（全市不限区域）；除住宅外，还新增通用厂房、车位、商铺、办公等非住宅类型，且房票还能拆分使用。

在山东，目前已有济南、青岛、临沂、济宁、德州等地陆续实行房票安置政策。今年1月召开的全省住房城乡建设工作会议提出，进一步加大“房票”优惠力度和覆盖范围，允许“房票”在更大区域内转让、拆分、组合使用，适当延长使用有效期，适度提高持票购房补贴比例，打通跨区使用堵点。

“房票”能流通，在很大程度上带动了使用效率，不少城市房地产去库存化的效果已经显现。

记者在探访济南楼市过程中，不少销售人员告诉记者，自3月以来，持房票来选房的顾客大幅增加，使用房票的成交量能占月总销量的一半。

根据厦门市财政局公布的数据，自厦门房票新政以来，截至2025年2月25日，4个月累计开票金额66.4亿元，使用率86%，撬动购房金额100.3亿元，去化面积31.7万平方米。2025年郑州市政府工作报告在“2024年工作回顾”中提及，“创新推出电子‘房票’，解决安置任务230万平方米、带动商品房销售98万平方米”……

“房票只有流转到有买房刚需的人手上，才能激活更多住房消费需求。”济南市民张青认为。

58安居客房产研究院分院院

长张波在接受采访时同样指出，房票政策对于需求侧的拉动力还是较为明显的，如果叠加优惠，购房者入市节奏会有所加快。

在“透明的阳光下”运行

去年11月，全国旧城改造扩围至300多个城市，实施城中村改造项目1790个。今年，计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造基础上，继续扩大改造规模。

另一方面，截至2025年2月末，全国商品房待售面积逼近8亿平方米，同比增长5.1%，再算上在建规模，库存更为庞大。

不少房地产专家指出，在“持续用力推动房地产市场止跌回稳”的基调下，房票将成为未来落实楼市政策的重要工具，房票安置有望在更大范围铺开。

不过，随着“打折的房票”越来越普遍，房票安置真能实现多方共赢吗？未来又该何去何从？

济南市工程职业技术学院院长吴学军指出，目前，房票虽名义上可转让，但不少城市限制使用范围和时效，拆迁户若无购房需求或对指定房源不满，只能折价变现；部分老年群体更倾向现金养老，而非置换高层商品房；房票流通之下，中介通过赚差价成了受益方……这些问题都是“痛点”。

“房票作为一种创新补偿方式，一定要兼具灵活性和公平性，在可以流通的情况下，应尽量保障拆迁人的利益不受损。”吴学军认为，首先要明确规定，房票只能作为可选方式，而非强制替代货币补偿；同时，指定楼盘价格需公开透明，不得高于市场均价。

易居企业集团CEO丁祖昱还指出，房票兑付时间周期是否会对现金流造成一定影响，将成为房企们顾虑的一大问题，“这对政府公信力及兑现能力提出了考验”。

董彦岭表示，对房票交易各环节链条都应加以规范，既不能挫伤市场各主体的积极性，又要让其在“透明的阳光下”运行。比如用政策约束开发商随意涨价，防止中介囤积房票等。“建议各地推广厦门等地做法，进一步放开房票购房限制，同时加大补贴力度。强制房票房源‘一口价’备案，确保房票购房价小于等于市场价，严惩加价行为。”董彦岭说。

在各地房票政策不断升级情形下，一些地方政府也注意到了房票安置中出现的问题。

近日，广东省惠州市惠城区住房和城乡建设局发布《关于规范房票安置商品房销售行为的通知》，明确要求开发企业在申报房票房源时，必须上传房票房源“一口价”，房票购房者购买房屋的价格不得高于这个价格。还明确提出，房地产中介机构不得与房地产开发企业串通捂盘惜售、价外加价、操纵市场价格。

在扬州市邗江区，当地政府通过团购优质商品房用于安置，既解决住房需求，又促进楼市去库存，减少了开发商的顾虑。

此外，吴学军建议提供房票估值、过户登记及资金监管服务，取缔职业收票人灰色操作；针对老年群体需求，配置适老化社区或养老公寓选项，避免“被动上楼”。

在吴学军看来，房票政策的可持续性，取决于能否跳出“去库存工具”的单一逻辑，转向“以人为中心”的安置制度。通过提升流动性、保障公平性、严控投机性，房票可更好地成为连接城市更新与楼市健康的桥梁。