



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。

安置户型型面积为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子,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

“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。

不过,拆迁户们为何愿意打折出售房票呢?记者采访多位拆迁户后得知,他们转让房票的最终目的大多相同——尽快拿到现金。

“房子被拆迁,却只能拿着这张房票,去买一套未必想要的房子。”将房票转让给王青的还乡店拆迁户刘宁(化名)介绍,很多拆迁户像他一样,不需要房子,也没相中房票能买到的房子。

“我本身就有房子,儿子也已结婚安家,都不需要再买房了。在政策允许时尽早变现,感觉拿到现钱踏实。”一位拆迁户表示。

“房票可购买的楼盘位置远,公共交通、基础设施还不够完善。”另一个打折出售房票的拆迁户说。

“用房票买房,如果开发商不能将房子按时交付怎么办?”采访中,记者发现,这也是一些拆迁户的顾虑。在不少地方,房票可置换的房源多为期房,“不如把房票先置换成现金让人踏实。”刘宁说。

据公开报道,在郑州,还有拆迁户担心房票指定的楼盘,开发商会借机涨价,“如果涨价,我们拿着房票可以兑换的面积就会变小,如果新房价格高于房票价值,还得掏腰包补差价,甚至背上贷款。”

另外,拆迁户想要卖掉手里的房票,只能通过打折的方式。“不打折谁会买呢?但打折卖房票对我们来说是吃亏的,相当于拆迁的赔偿款打了折。这也是无奈之举,根据我们这里的政策,如果

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 and 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。



▲济南市历城区城中村改造房票。

▲历城区还乡店城中村改造项目房票转让确认书。

◀还乡店拆迁户向记者展示房票交易群。

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

房票长时间放在手里不用,逾期未用的票面每天都在贬值,打折出售总比窝在手里不用强。”一拆迁户告诉记者。

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;且不允许跨区域流通,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,被征收人还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。

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“以人民为中心”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。