



坚定不移实施房票安置 精心建设高品质住宅  
推动东昌府区房地产市场高质量发展

东昌府区人民政府副区长 靳广力  
2024年6月





# 目录

PART. 1

实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径

PART. 2

采取的有效措施

PART. 3

下步工作思路举措



今年以来，中央、省市围绕稳定房地产市场，做出一系列决策部署。5月24日，习近平总书记在山东考察时强调，各级党委和政府要统筹发展和安全，扎实抓好中小金融机构、地方政府债务、房地产等重点领域风险防控和化解工作。5月17日，何立峰副总理在全国切实做好保交房工作视频会议上强调，要继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。今年，为有效推动解决群众回迁安置问题，省委省政府成立了以省纪委监委和省政府领导牵头任组长的协调机制，全力推进逾期未建成安置项目建成交付，加快搬迁群众回迁入住，用心用情用力解决人民群众急难愁盼问题。从上级一系列部署要求上来看，当前，促进房地产发展的根本是“去化存量、优化增量”。

为进一步刺激房地产市场，提高群众购房积极性，我市积极支持刚性和改善性住房需求，成功探索青年首套住房政策、多孩家庭和群团购政策，发放购房消费券，出台促进房地产市场平稳健康发展的二十条意见，特别是实行了房票安置政策，有效推动群众回迁安置、促进了住房消费、稳定了房地产市场。

# 1

## Part one

实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径

# 实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径



近年来，宏观形势复杂，房地产市场处于深度调整期，总体库存量维持在较高水平。从我区房地产市场运行情况来看，市场企稳回升的基础不牢固，商品房去化压力较大。

今年1—4月份，东昌府区商品房销售面积32.3万平米，同比下降18.5%。同时，我区仍有大量的回迁安置项目在建待建，目前共有未交付回迁安置项目49个，征迁群众23231户，回迁安置面积920万平方米，全部建成仍有较大建设资金缺口。其中，17个项目未开工建设，启动拆迁时间最早的已达6年之久，拆迁3年以上产生超期临安费的项目占11个，仅未开工建设的项目，我区每年需支付的临安费数额巨大。



# 实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径



在房地产市场整体下行压力较大的背景下，东昌府区仍有大量的回迁安置项目在建待建

一方面，政府面临数额巨大的建设资金和超期临安费支出，财政捉襟见肘



另一方面，群众长期得不到安置，安置诉求强烈。

# 实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径



去年底，市委、市政府瞄准痛点堵点，科学分析，创新思路，结合聊城实际，作出了实施房票安置的决策部署，为化解群众安置难题和缓解房产库存压力指明了路径。3月26日，李长萍书记就房票安置工作专门做出批示“坚持房票安置政策，设计要科学合理，并积极做好群众工作”；在4月24日的市委财经委员会第七次会议上，李书记在讲话中明确指出：“坚定不移推进房票政策，加快库存去化。加快土地上市，边界内合理确定空间，推出优质地块，针对高品质住宅要完善政策办法”。

聊城市住房和城乡建设局  
聊 城 市 财 政 局  
聊城市自然资源和规划局  
聊 城 市 教 育 和 体 育 局  
聊城市行政审批服务局  
国家税务总局聊城市税务局  
中国人民银行聊城市分行  
聊城市住房公积金管理中心

聊建字〔2023〕40号

关于印发《聊城市征收改造项目结算凭证安置指导意见（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会，市有关部门（单位）：

经市政府同意，现将《聊城市征收改造项目结算凭证安置



## 房票为主、实物为辅



东昌府区坚决贯彻落实市委、市政府决策部署，在房票安置工作中勇于先行先试，大胆实践探索，创新推行“房票+实物”安置相结合的方式，坚持“房票为主、实物为辅”的原则，稳步推进房票安置工作。

## 系统梳理



对所有回迁安置建设项目进行系统梳理，确定对17个未开工回迁安置项目不再进行建设，转为房票安置，将原回迁安置地块调整为商业开发地块。

# 实施房票安置是化解群众安置难题和缓解房产库存压力的有效途径



选取6个片区进行试点，先行推进了古楼街道南关北顾和闫寺街道邓王2个片区。

截至5月31日

已开具房票1257张

房票票面金额20.04亿元

使用房票购置商品房成交874套

完成网签备案601套

成交金额8.1亿元

房屋面积7.49万平方米

房票使用金额7.88亿元

已累计向房企兑付房票金额2.33亿元



房票安置工作取得了阶段性成效。



## → 通过房票政策的实施

A

一方面，有效**缓解**了建设资金和临安费的**支付压力**

B

另一方面，**缩短了安置时间**，扩大选择的自主权，提升居民的幸福感

C

同时，在一定程度上**缩短市场去库存周期**。



Part two

## 采取的有效措施

2

# 采取的有效措施



## 完善机制，加强宣传

制定完善《东昌府区房票安置工作实施方案》、《东昌府区房票政策测算办法及工作流程》等推进制度，明确房票实施步骤和保障措施，细化补偿标准和方案，规范办理细则和流程，确保房票安置工作顺利实施。组织属地镇街，对有关片区群众进行走访，向征迁群众详细讲解房票安置政策，了解群众需求，为推进房票安置工作奠定坚实的群众基础。

我区南关北顾片区2020年8月启动征迁，因城市总体规划和土地利用总体规划，长期无法确定回迁安置区位置，群众多次上访，强烈要求加快回迁。房票试点启动后，我区成立专门工作组，按照先易后难、分步实施的原则，向群众发放明白纸，召开座谈会讲解房票安置政策。通过充分宣传发动，群众对房票安置这一新生事物，已实现由抵触到理解再到支持的转变，目前已开具房票722张，房票安置比例已达到61%，预计可达到80%。



### 中共东昌府区委办公室

中共东昌府区委办公室  
东昌府区人民政府办公室  
关于成立东昌府区房票安置工作协调机制的  
通 知

各镇（街道）党（工）委、镇政府（办事处），嘉明经济开发区  
党工委、管委会，区直各部门（单位）：

根据《聊城市征收改造项目结算凭证安置指导意见（试行）》  
精神和市领导要求，结合我区实际，为加快推进房票安置政策在我区顺利实施，尽快破解棚改安置区建设慢交付难的问题，经区委区政府研究，决定成立东昌府区房票安置工作协调机制，现将组成人员名单公布如下：

组 长：马军权 区委书记  
江绍华 区委副书记、区长  
副组长：王勇军 区委常委、区纪委书记、区监委主任  
陈广发 区委常委、副校长  
王 嗣 区委常委、办公室主任

# 采取的有效措施



完善机制，加强宣传

设计制作服务卡



为切实做好“房票”服务，及时为群众解答疑惑，我区设计制作《房票安置跟踪服务卡》，公布片区和镇街联系人信息，开具房票时将服务卡发放给持票人，持票人对房票使用过程中存在问题可以直接与联系人沟通。

# 采取的有效措施



## 提前谋划，统筹推进

一是对于实施房票安置的片区，实行一片区一台账，从拆迁成本到资金核算再到地块实际使用，落实全周期管理，形成工作闭环，确保各片区稳妥推进。

二是委托具备资质的房地产价格评估机构，对涉及房票安置的17个项目进行了评估，在统筹保障群众利益和便于工作推进的基础上，本着尊重历史、实事求是、以人为本的原则，将原有拆迁政策与房票政策有机结合，明确了各片区房票补偿基准价格和合法面积，作为开具房票的重要依据。

三是组织专班人员到周边在售楼盘进行调查摸底，实际了解在售数量、销售价格等情况，召开座谈会，有序引导群众使用房票。

四是由区属平台公司牵头，召集房屋中介，搭建二手房房票交易信息平台，有效满足持票群众购买二手房需求。



# 采取的有效措施



创新思路，实行“房票+实物”安置

## 房票+实物



推行“房票+实物”安置相结合的方式，坚持“**房票为主、实物为辅**”的原则，统筹推进回迁安置，引导在建安置区群众选择房票安置，充分利用腾退房源，为未建安置区有实物安置需求的群众提供实物安置，最大限度保障安置工作顺利实施。



# 采取的有效措施



创新思路，实行“房票+实物”安置



邓王片区涉及拆迁群众718户、1700余人，合法拆迁面积32万平方米，需安置面积24.35万平方米。原回迁安置片区分为ABC三个地块，房票安置工作启动后，对于已建设的A地块，继续进行建设，可建设安置面积14.3万平方米，对于未启动建设的BC两个地块，不再进行建设，转为房票安置。目前，该片区除需实物安置的群众外，剩余群众均已实现房票安置。

邓王片区

因高铁西站拆迁的北高张楼片区，涉及拆迁群众631户，合法拆迁面积14.51万平方米。目前已对204户有实物安置需求的群众，通过罗庄三期等周边安置区剩余房源进行安置，剩余群众将采取房票安置。

北高张楼  
片区

# 采取的有效措施



强化要素支撑，扎实做好兑付保障

今年以来，我区全面梳理挖掘可产生收益的住宅开发、商服用地，制定了《房票试点项目土地供应保障方案》，用相应出让地块收益确保房票兑付资金及时到位。对涉及地块加快手续办理，尽快达到供地条件，提供更多优质地块资源，为房票安置提供支撑保障。

## 经过逐地块分析研判

今年计划供地**56**宗、面积**2788.67**亩，出让起始价款**75.58**亿元，成交价款至少完成**60**亿元。

截至目前，土地出让已成交**11**宗，面积**474.47**亩，出让价款为**9.55**亿元；正在公告挂牌**14**宗地，面积**736.45**亩，出让起始价款为**10.14**亿元，预计上半年成交价款为**19.69**亿元。

下半年，可达到供地条件的地块**31**宗，面积**1577.75**亩，出让起始价款**55.89**亿元。

Part three

# 下步工作 思路举措

3

# 下步工作思路举措



## (一) 明确工作目标，强力推进房票安置

→ 立即启动其余4个试点片区的房票安置工作

侯营北高  
张楼片区

新区油厂  
片区

柳园土城  
片区

闫寺五七  
里铺片区

可开具房票金额30亿元以上，可去化合法拆迁  
面积约35万平方米，确保6个试点开具房票50亿元以  
上，并坚持以点带面，适时启动剩余11个片区的房票  
安置。

同时，继续推行“房票+实物”安置相结合的方式，统筹推进回迁安置，确保取得良好成效。



## (二) 加快土地出让，保障房票稳妥实施

一是用足用好房票安置和高品质住宅建设相关政策，推动房票安置地块商业开发，计划于6月初，组织房企召开土地出让推介会，对房票使用、地块出让、规划情况进行座谈交流，充分了解企业意愿，优化规划方案，满足市场需求，调动房企拿地积极性。

三是加快落实“用地清单制”。在收储阶段提前介入，同步推进考古、土壤污染状况调查等14项“用地清单制”工作，进一步缩短土地出让报批时限。

用足用好相关  
政策

加快土  
地收储  
报批

加快落  
实  
“用  
地清  
单  
制”

加快土  
地出  
让  
步  
伐

二是加快土地收储报批。抓好国土空间总体规划的落地实施，提前编报成片开发方案，采取多种方式压缩报批时限，推进土地收储提质增效。

四是加快土地出让步伐。全流程跟踪征地、拆迁、补偿、基础设施配套等工作，扎实做好各个环节的无缝衔接和准备工作，确保成熟一宗、出让一宗。

## 下步工作思路举措



### (三) 紧盯市场需求，谋划推进高品质住宅建设

为深入贯彻住房高质量发展要求，我区组织有关部门，认真学习研究了国家、省、市的相关文件，积极领会高品质住宅建设政策要求。结合目前东昌府区实际情况，已初步选定3个地块作为东昌府区高品质住宅试点。3个试点地块分别是：



## 东昌府区高品质住宅试点地块

01

- 奥体路以东、平山卫街以北地块

02

- 聊位河以东、南二环路以北地块

03

- 鲁化路以东、展馆路以北地块

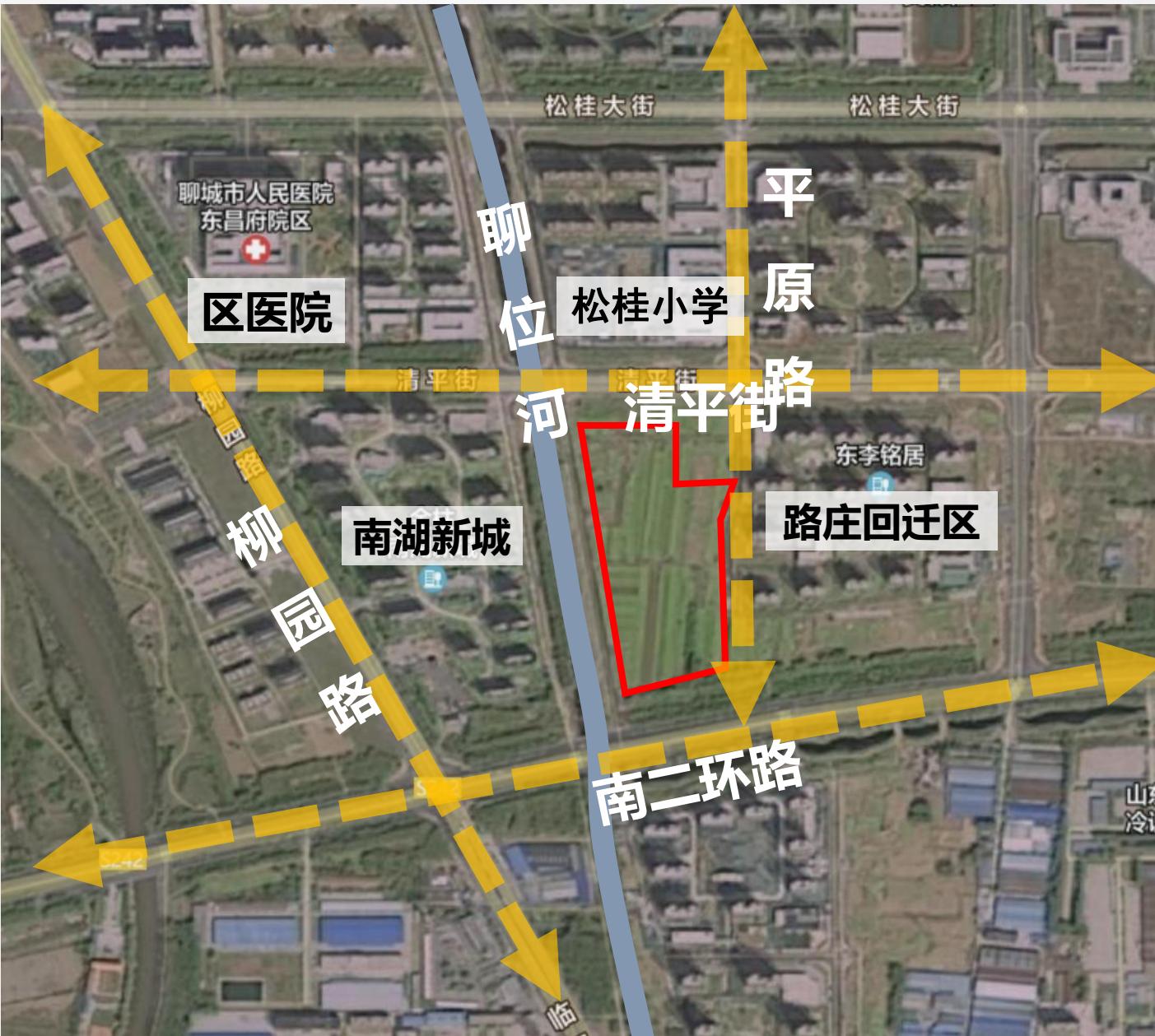


## 试点地块一

体育公园片区，奥体路以东、平山卫街以北地块，用地面积约6.12公顷（合91.8亩）。该地块周边奥森小学、体育公园、徒骇河等景观、教育资源完善，道路交通方便，适宜建设高品质居住社区。

## 试点地块二

体育公园片区，聊位河以东、南二环路以北地块，用地面积约4.42公顷（合66.3亩）。该地块周边松桂小学、东昌府区人民医院、聊位河等教育、医疗、景观资源丰富，适宜打造成熟的高品质居住社区；



### 试点地块三

鑫亚片区，鲁化路以东、展馆路以北地块，用地面积约3.61公顷（合54.15亩）。

该地块周边配套设施成熟，市民文化活动中心、聊城规划展览馆、东苑中学、二干渠等景观、教育、文化资源完善，符合高品质住宅的用地建设标准。以上3个地块总用地约212.25亩，现已启动土地出让手续。



## □ 东昌府区高品质住宅地块规划选址情况



城市设计意向图

## □ 东昌府区高品质住宅地块规划选址情况



城市设计意向图





感谢大家聆听

