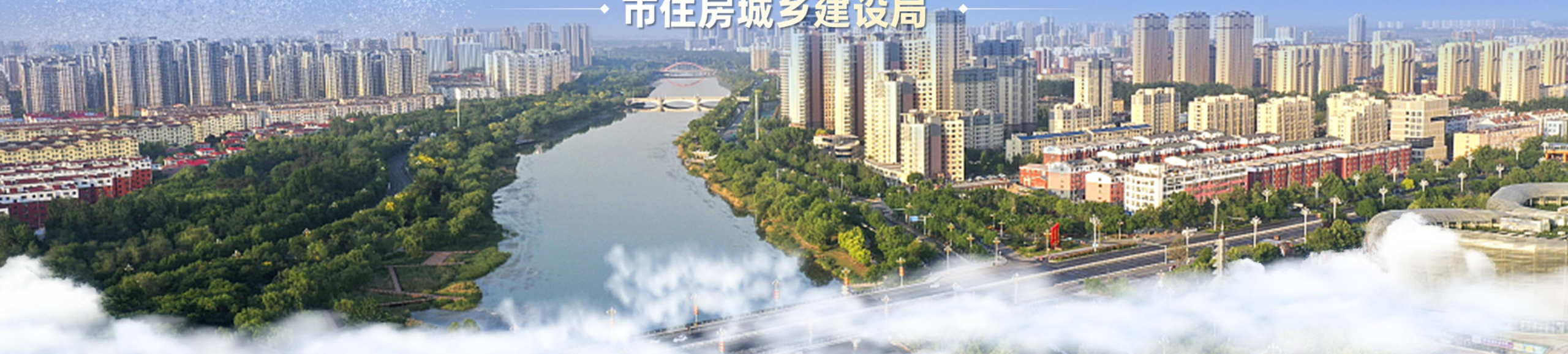


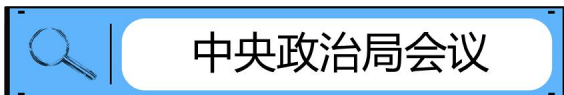
优化增量 消化存量

供需两侧同时发力 构建房地产新模式

◆ 市住房城乡建设局 ◆



中共中央政治局会议



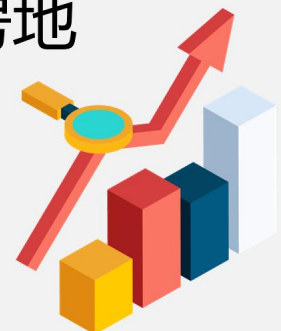
时间

• 4月30日

房地产市场供求关系的新变化

人民群众对优质住房的新期待

统筹研究**消化存量房产**和**优化增量住房**的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。



优化增量

供给侧

提供更加优质的产品

最有效的手段 



开发建设高品质住宅

消化存量

需求侧

拉动群众消费



最有力的手段 



实施“房票”安置政策



第一方面

从供给侧发力

建设高品质住宅,为群众

提供更多 “好房子”

(一) 高水平规划设计



1. 区位优势要“好”

市民需求
为导向

落实完整社区

五分钟生活圈

充分利用社区综合配套资源





星光·宸园

优质教育资源

聊城市实验幼儿园
高新区外国语小学
文轩中学



聊城市中心医院
聊城市脑科医院



医疗资源

商业配套

月季里特色文旅商业街



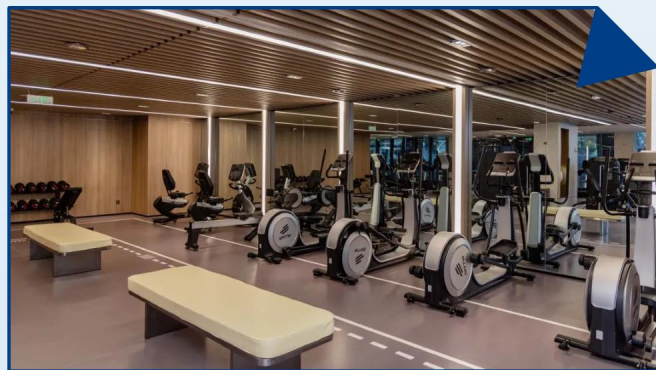
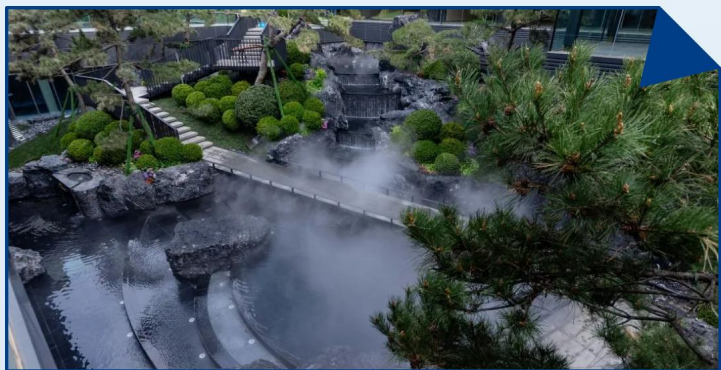
2.规划条件要“活”





民生东昌壹号院

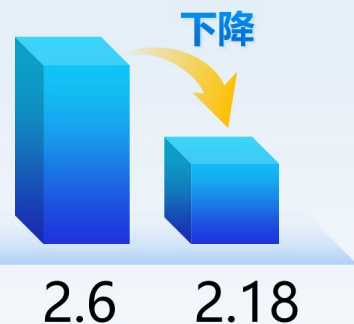
- 采用双入户精装大堂设计，负二层入户大堂挑高约**5.6**米，设置**休息区**和**静态景观区**
- 打造**1300**平方米的下沉式会所，涵盖**泳池**、**健身房**、**会客厅**、**瑜伽室**等





崇德府

容积率



减少建筑面积，打造屋面错层退台式空中花园



绿化覆盖率



建筑物立体感



4.居住功能要“强”



居住空间

家庭人口结构

生活方式的变化



空间尺度适度加大，住宅层高应不小于3米

- 满足休憩、娱乐、办公等混合功能
- 合理设置健身、交流、消毒等多功能空间

推广增设玄关处消杀功能等创新做法

配备非接触式门禁系统

全屋水净化系统

带除霾和热量回收功能的新风系统



正泰壹号院

- 层高3.1米至3.3米，玄关空间宽敞，满足收纳、消杀等功能
- 设置了转角客厅，南北通透大阳台，让客厅有270度的完美景观视野



5.建筑设计要“新”

- 制定《高品质住宅开发建设指导意见》

全装交付 $\xrightarrow{\text{转变}}$ 允许毛坯交付

- 推行“大规模定制化家装”精装交付



避免千房一面
减少资源浪费

- 精装修住宅设置智能家居系统，配置智能中控屏



视频监控

家电监控

多媒体娱乐

环境检测

智能医护

(二) 高质量施工建造

1. 严把常见问题

防控关

树立**质量至上、精益建造**的建设理念，提升**住宅建设全生命周期**的品质意识





民生东昌壹号院

编制质量常见问题专项治理方案，隐蔽工程实行“举牌验收”并留存影像资料

- 对地砖过门石采用湿贴工艺，防止明水渗透
- 墙面采用石膏抹灰技术，有效避免墙面空鼓、裂缝
- 车库地坪采用金刚砂+固化工艺，解决车库开裂、起砂等问题



2.严把低碳技术

应用关

坚持绿色发展的理念

高品质住宅

合理提高室内外声、
光、热等指标要求

二星级
及以上

绿色建筑
标准建设

注重采用自然采光、
通风、节能、节水等
技术产品

广泛使用健康、环保、绿色的新型建材

可再生能源利用

推广
技术应用

装配化装修

建筑垃圾循环再生

提倡执行超低能耗建筑标准



星光·宸园

外围护墙采用现浇混凝土墙体保温系统，全面推行绿色施工

25厘米加厚设计

住宅分
户墙

提升了隔音
降噪效果

结构
楼板

外窗
采用

增设5毫米隔音垫

低辐射静音窗

3. 严把建设过程

管理关



严控主体结构安全

强化质量行为和实体质量标准化管理

实施质量风险分级管控

严控行业监督管理

适当提高主材检测指标数量和频次

工程质量不低于省优质结构要求

(三) 高标准验收保修

1. 建立全周期 管理制度

- 充分利用数字化平台实现开发项目全生命周期管理
- 实时更新工程状态，及时实施问题预警、协同处置发生问题



2.建立全过程 验收制度

- 注重精细化施工，逐户、逐间进行**带水、带电、带负荷**验收
- 涉水房间进行**防水层、面层两次蓄水**试验
- 单体工程应抽取**15%**以上数量的外窗进行**压力淋水**试验
- 对**关键工序、关键部位**的隐蔽工程，实行“**举牌验收**”
- 实施**工地开放日制度**，严格落实“**先验房后收房**”制度



保证业主购房信息知情权和施工质量监督权

开展 **“先验房后收房”** 政策



落实先验后收697栋楼、3.8万套

全面了解

现场查验房屋质量状况

提高了群众满意度



3.建立全方位 **保修制度**

高品质住宅中防水要求



- 在质量保修期临期半年内，对有防水要求的**房间**和**易渗漏部位**进行回访普查
- 保修期限内经维修合格的部位，由**开发企业**、**施工企业**和**产权人**分别重新约定保修期限，对出现的质量问题进行快速闭环处置

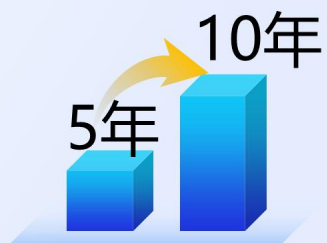
新建住宅项目

屋面防水工程

卫生间

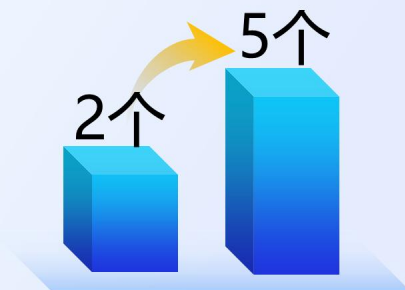
房间

外墙面



防渗漏

供热与供冷系统



采暖期、供冷期

电气管线、给排水管道、设备安装

隐蔽部分

由2年调整为10年

非隐蔽部分

由2年调整为5年

均高于国家标准要求

(四) 高能物业服务

1. 物业服务

高标准

物业管理服务标准 体现高品质住宅的定位

物业服务收费 实行市场调节价机制



淄博市

物业收费标准2.35元/平方米



家政



托幼



健康



养老

新东升之
园项目

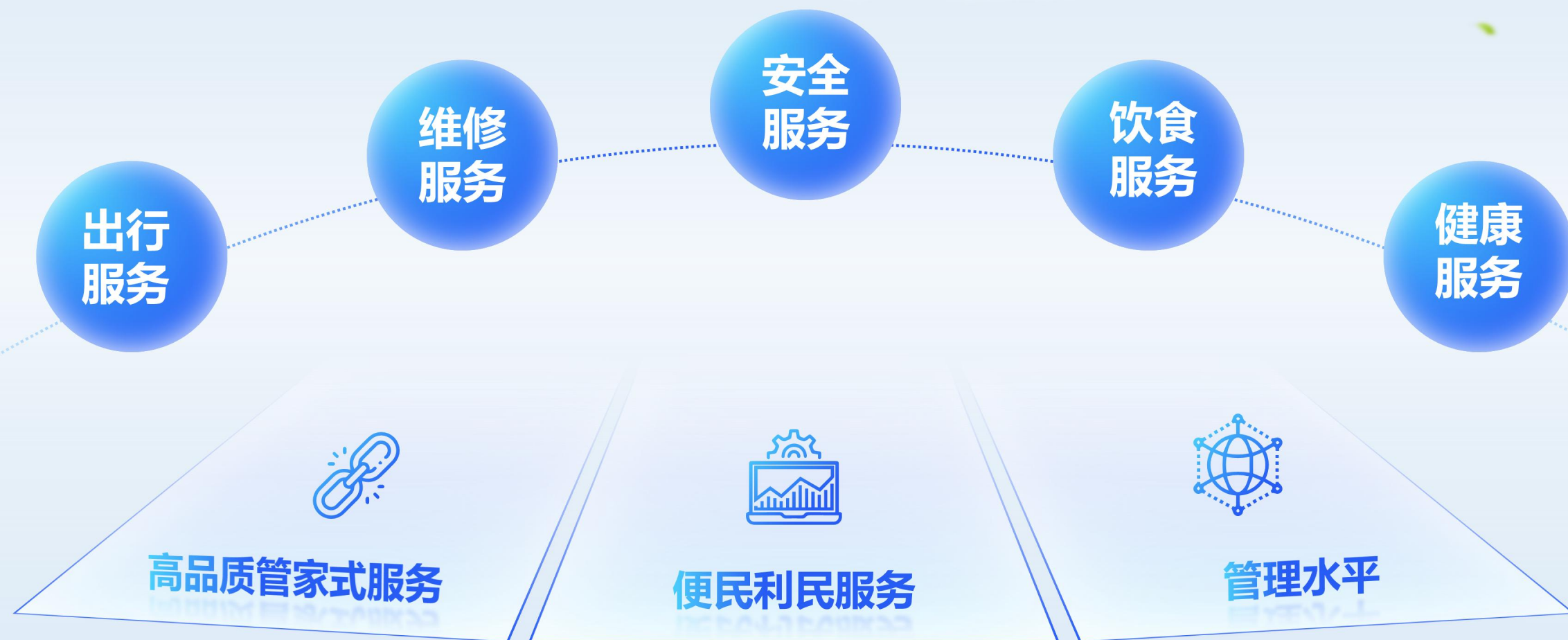
额外收取增值服务费

物业收费合计为
3.5元/平方米

2.物业服务

一站式

物业服务企业基于业主需求搭建一站式服务平台





民晟物业

开通微信公众号

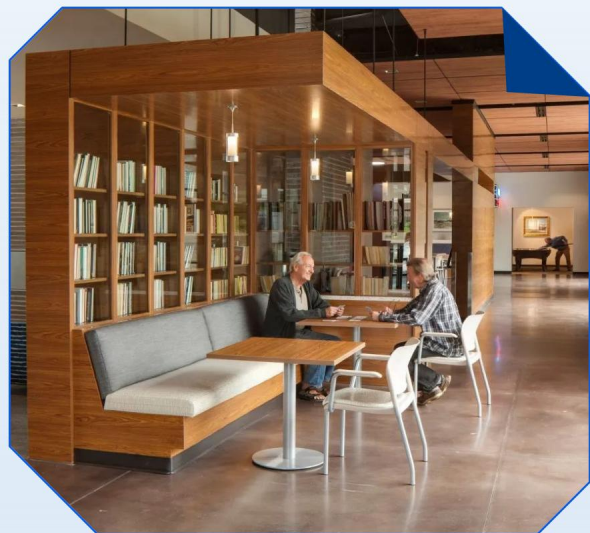
» 打造“易民晟活”服务平台，业主足不出户即享**预约维修、美食预定、房屋租赁、居家保洁、车票代售**等服务

打造“幸福驿站”

» 设立**周末小课堂、图书室、老年学堂、党员活动室**等活动空间，丰富居民业余生活

居家养老的新模式

» **社区、医院、托老中心、超市、家政公司**建立全链条养老服务



3.物业服务

智慧化

物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式

与BIM运维相结合，实现多维度一体化物业服务体系

支持物业服务企业拓展服务内容

医养结合



居家养老



家政服务



为高品质住宅室内设施设备提供专业维修养护服务



星光·珺园

提供全委托式管理服务

实现线上线下同步

房屋管理

家政服务

风伴健康

9大
服务载体

社区居民

安全

健康

便捷



**房地产领域
的新赛道**

**高品质
住宅**

新质生产力

4月7日，李长萍书记、张百顺市长主持召开了全市房地产工作座谈会，要求加快建设高品质住宅

《聊城市高品质住宅建设实施方案》

- 2024年在主城区选定10个以上项目、其他县（市、区）各2个以上项目，列入市级高品质住宅建设试点
- 经过3至5年努力，高品质住宅在全市新建商品房中的占比稳步提升，助力房地产向新发展模式平稳过渡



第二方面

从需求侧发力

推行“房票”安置政策，

加快去化存量房

房地产市场下行压力较大，商品房去化周期较长

1—4月

市主城区新建商品住房

- » 网签备案面积 **30.3万** 平方米，同比下降**46.8%**
- » 累计可售面积 **169万** 平方米，去化周期**19个月**

回迁房逾期交付情况突出

各县市区支出了大额的超期临安费，财政压力大

主城区逾期安置项目

43个

2.7万套

2023年主城区逾期安置费

8.4亿元

为有效拉动**市场需求**，**消化存量**，同时拓宽**房屋补偿安置渠道**，满足被征收人
多样化安置需要

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

2023年9月

《聊城市征收改造项目结算凭证
安置指导意见（试行）》



聊城特色的“房票”政策

(一) 什么是“房票”政策

“房票”安置

现行货币补偿方式的一种延伸，将被征收人的**补偿安置权益货币量化**，以房票形式核发给被征收人，被征收人使用房票自行置换商品房。



被征收人选择房票安置的，可按照**住宅房屋最高 15%、商业房屋最高 20%**，给予政策性补贴。



对使用房票不足部分

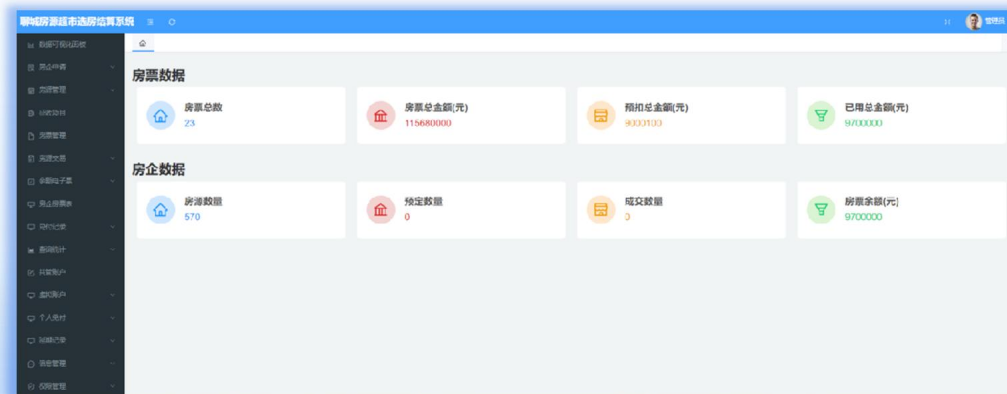


商业贷款

公积金贷款

聊城房源超市选房结算系统

将市主城区**1万**余套新建商品房纳入房源库



被征收人如何领取、使用房票

以东昌府区邓王片区的韩女士为例



使用房票169.4万元，系统自动生成余额房票4638.9元。余额房票可以继续购房，或到期后兑付现金。



创新推出“房票置换二手房”政策

“卖旧换新”需求



二手房

纳入



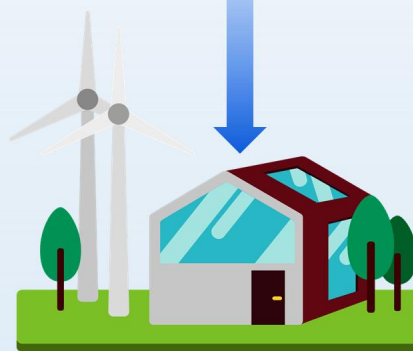
房源库

房主用“房票”

购买



被征收人



新建商品房

新房

市场联动

二手房

- 提高被征收人使用“房票”的积极性
- 促进二手房交易，增加契税收入
- 满足出售二手房群众更换改善型住房的需求

被征收人使用房票购房可以享受**契税**、**教育**等方面的优惠政策

契税方面

房票金额部分



免征契税



教育方面

房票购买的房屋交付前



被征收人子女**保留原征收片区入学资格**



房地产企业如何使用房票

房地产企业房票

指被征收人选房并办理合同网签备案手续后，交易到房地产企业的房票，房地产企业房票可以在房企之间转让。

兑付方式

10%-20%的现金兑付

竞拍土地

到期后一次性兑付





选择现金兑付

- 申请兑付**10%**、**1000万**的现金
- 有缴纳规费需求，可兑付**20%**、**2000万元**



其中**10%**以规费形式上缴财政

开发公司持房票参与土地竞拍

- 前期持自有资金缴纳保证金

土地竞拍为1亿元

自有资金

缴纳5000万元

5000万元房票

兑付现金缴纳

房票兑付后有余额的,可**在使用期内继续使用**



房地产企业房票**超过30个月试用期**，向征收部门提出兑付申请，征收部门按流程无条件予以兑付



(二) 房票政策工作成效

盘活房地产市场存量

打通“房换票”“票换房”路子

房票安置
政策

减超期

去库存

活市场

稳土地

群众

三方共赢

政府

企业



1.群众角度

● 一是满足被征收人的**差异化安置需求**

▶ 房票政策出台前



回迁房安置

货币补偿

▶ 房票政策出台后



增加了补偿方式，拿着房票挑选心仪的房子

● 二是群众选择房票安置可以享受**政府补贴**，其中住宅是15%、商业是20%

● 三是群众通过房票置换商品房可以**改善居住环境**，商品房市场价值高于回迁房

在市主城区相同地段的房屋，回迁房和商品房每平方的差价在3000-4000元不等，一套100平方米的房子，选择房票置换商品房至少要比回迁房增值30万元以上

四是缩短安置时间，避免出现“久迁”情况

以东昌府区邓王片区的一位群众为例

3月7日 领到房票，在财信水城印象购买一套现房

4月26日 领到不动产登记证书



五是不动产证性质发生变化

选择回迁安置分到的回迁房，不动产证标注的是**动迁房**，而用房票购买的商品房，不动产证标注的是**市场化商品房**

聊城市征收改造项目结算凭证

项目立项编号: DJQ202401
房票编号: DJQWGY10

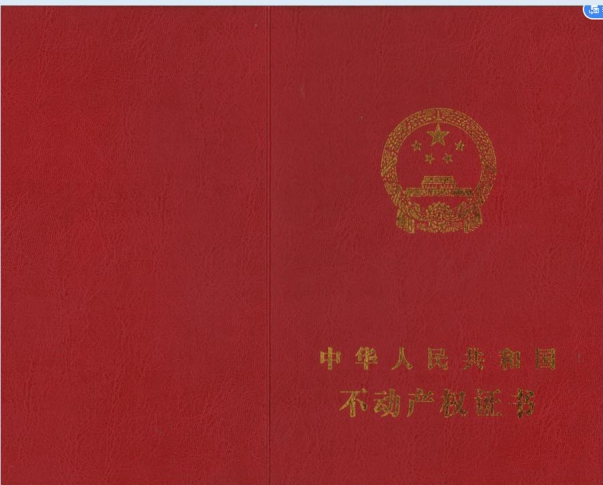
征收单位	聊城江北水城旅游度假区新城房屋征收服务中心		协议编号	djqzs-20181769
行政区域、项目名称	主城区、聊城江北水城旅游度假区棚户区改造王光字片区征收工程		房票类型	初始票
持票人	姓名	周继峰	周百河	
	证件号码	372501198204225312	372501195103165337	
票面金额	货币化补偿金额	¥3130161.15	人民币(大写)	叁佰壹拾叁万零壹佰陆拾壹元壹角伍分
	房票政策奖励性金额	¥469524.17	人民币(大写)	肆拾陆万玖仟伍佰贰拾肆元壹角柒分
	其他金额	¥0	人民币(大写)	零元整
	合计	¥3599685.32	人民币(大写)	叁佰伍拾玖万玖仟陆佰捌拾伍元叁角玖分
房票开具日期	2024-05-08		到期兑付日	2025-05-08

SDF-2015-0001 合同编号: 2401002778 号

山东省新建商品房买卖合同(预售)

出票人: 聊城市财信房地产开发有限公司
买受人: 张金国

山东省住房和城乡建设厅
山东省工商行政管理局 制定



2.企业角度

- 一是可以促进房地产市场**需求侧增长**，带动房地产库存去化
- 二是企业持有的房票可以**兑付现金、抵顶规费、抵扣土地出让金**，能够减轻企业资金运转压力

财信城发公司

名筑印象

学苑印象

销售房屋**318套**

房票金额**4.17亿元**

已兑付房票**2.33亿元**，用于土地出让金缴纳

房票政策的实施

- 去化了60%的库存房源
- 节约了营销成本、财务成本
- 提高了公司资金使用效率
- 及时缴纳了相关地块的土地出让金

3.政府角度

- 一是可以减少安置房建设成本，节约政府临安费，降低安置区建设中平台公司的融资费用，有效缓解财政压力
- 二是有效拉动市场需求，刺激住房和装修、家具、家电等消费，增加土地出让金、税收等财政收入
- 三是合理配置资源，对征收土地再次进行合理规划建设，将更多土地用于安排产业、文化、公服等公共功能，提升城市建设水平，提高土地资源节约化、集约化，加速城市更新进程



去年9月份以来

共开具房票**3067**张

金额**38.4**亿元

房票购买房屋**2569**套

金额**26.3**亿元

房地产企业兑付房票**4.46**亿元

市主城区



开具房票**1278**张

金额**21**亿元



房票购买房屋**885**套

金额**12.3**亿元



房地产企业兑付

房票**2.3**亿元

茌平区于今年1月启动房票安置政策

累计发放房票

房票总金额



涉及金额

房票选房



解决了群众的安置问题



化解了存量商品住房



促进房地产市场企稳回暖

截止4月底

茌平商品房买卖合同网签备案**1550套**，**20.2万**平方米，其中房票占比**60%**，连续4个月
同比增速**全市第一**





南关北顾项目

“房票”政策的优势

南关北顾片区总户数1176户，于2020年8月动迁

规划选址

临安费

未能回迁

成为一块难啃的骨头

693张



已开具房票

60%

总户数

80%

预计达到

20%不选择“房票”的群众
魏大庙安置区 岳庄安置区

剩余房源中选房

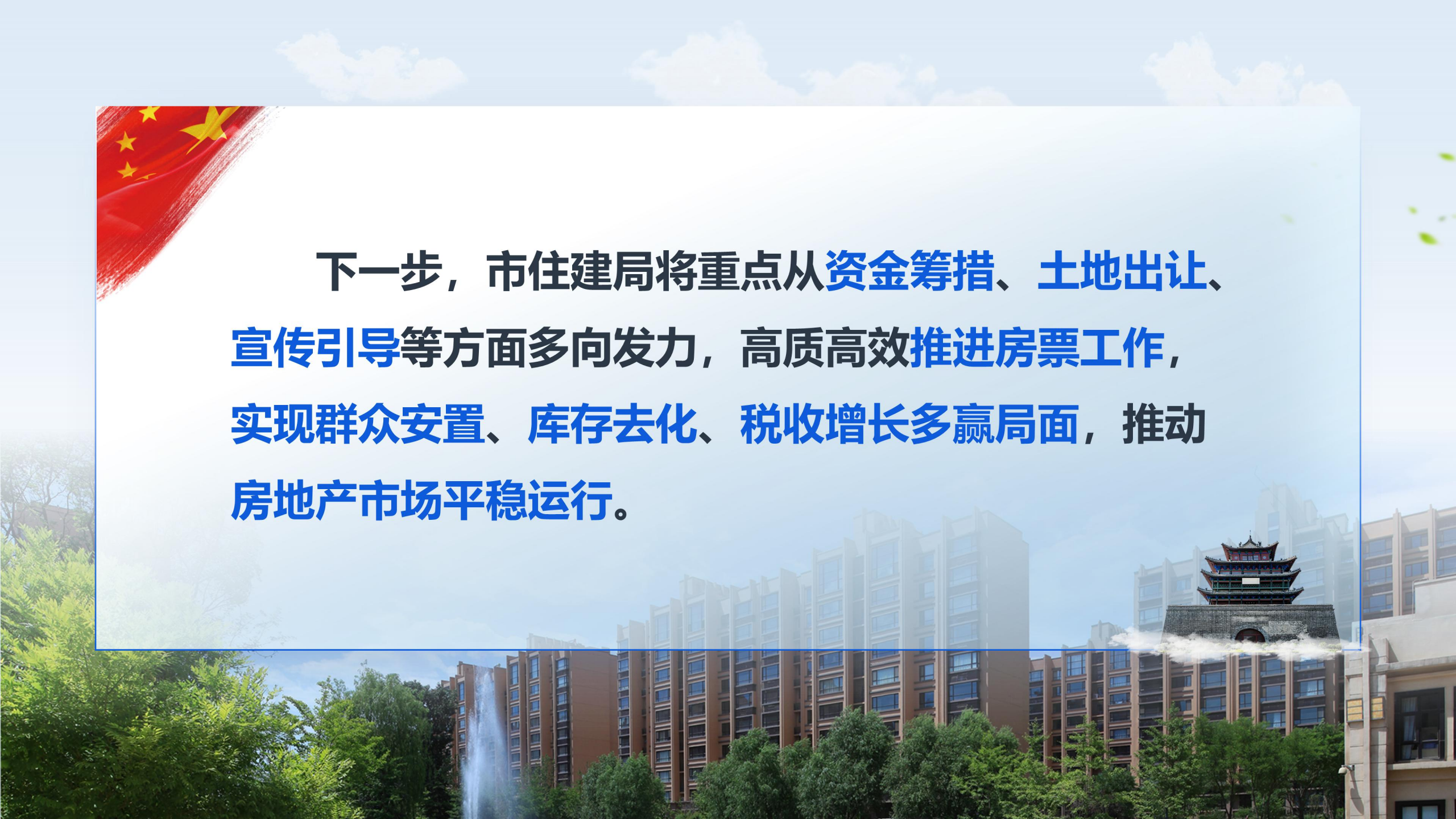
最终实现100%回迁

难啃的骨头被“房票”政策轻松化解

(三) 高质高效推进房票政策的路径

房票政策在推行过程中存在着一些问题

- 部分回迁安置群众没有算清“经济账”，对房票政策持观望态度
- 房地产企业因流动性资金压力较大，存在顾虑
- 金融机构对房票政策的支持力度还不够
- 房票平衡地块成交时间无法确定



下一步，市住建局将重点从**资金筹措、土地出让、宣传引导**等方面多向发力，**高质高效推进房票工作**，**实现群众安置、库存去化、税收增长多赢局面**，推动**房地产市场平稳运行**。

一是坚持三个锁定

锁定房企、锁定地块、锁定房源

开发企业最大的顾虑

- 担心政府无法兑付房票
- 担心用房票拍地时土地价格高于现金购地价格

主城区为例

房企持有的房票在使用期限内只能兑付**10%-20%**的现金

“谁发票谁兑付”的原则

资金兑付的主体是**区级财政部门**
(市财政部门统筹库款调度)

因财政资金紧张，兑付时间无法保障



只有个别有拿地意愿的企业愿意收房票，且企业会根据需要缴纳的土地出让金数额来控制收取房票的金额。大部分企业基于现金流周转的压力，不敢轻易收房票。

- 建议集中一批有拿地意向的房企，根据房企的需求，定制地块
- 合适的地块，房企会根据新地块需要缴纳的土地出让金，倒推收房票的金额



最突出的矛盾

房企来说优质地块太少，虽然储备了一些地块，但是上市时间尚不确定，房企没有意向地块

房票能帮助房企去库存，但是房票在房企手中既不能解决现金流问题，还减少了可售资产，这部分资产原本可以用来抵工程款或者抵押银行贷款

因此，房票的背后必须要有土地做支撑，这个支撑不是说有多少土地就行，而是必须有意向买家的土地，只有这样，才能将房企的积极性调动起来。



二是算清三本账

安置地块支出账、房票资金来源账、市区两级财政账



本质



货币化安置



实现良性循环

有远期的土地出让收入作为
价值根基和兑付保障



房票一旦开出

开票地政府的支出责任即被锁定



既有的土地
出让收入

需要安排

征迁成本

乡村振兴

债券本息

化解隐债

消化暂付款

调入一般公共预算

未来土地出让不及预期

没有大的增量

➡ 影响房票兑付，间接影响房企“保交房”，容易引起社会矛盾



房票安置项目地块全部转为商业用地出让，总价款预计70亿元

项目需发放房票80亿元



资金缺口应该如何进行平衡？



用其他开发地块来平衡



那其他地块的拆迁成本能否自我平衡？



会不会继续形成更大的债务？最后是否需要市级财政兜底？



确保房票政策稳妥有效、运行通畅、循环有力

三是平衡好三方关系

群众、企业、政府



对群众、企业、政府三方都有利好

三方的关系必须要平衡好





拆迁房屋
评估价格低



群众**不接受房票**



评估价格
过高



增加**财政支出**



群众



更多房源选择权

政府强制要求
开发企业在售房源必须参与房票

政府又没有充足或者土地去兑付房票，那企业必然有对抗情绪

房票占比过高，企业没有
足够的现金流

项目也会面临停工
烂尾风险

项目

房票群众最后拿不到房子

现金购房的业主也拿不到
房子

引起系统性风险



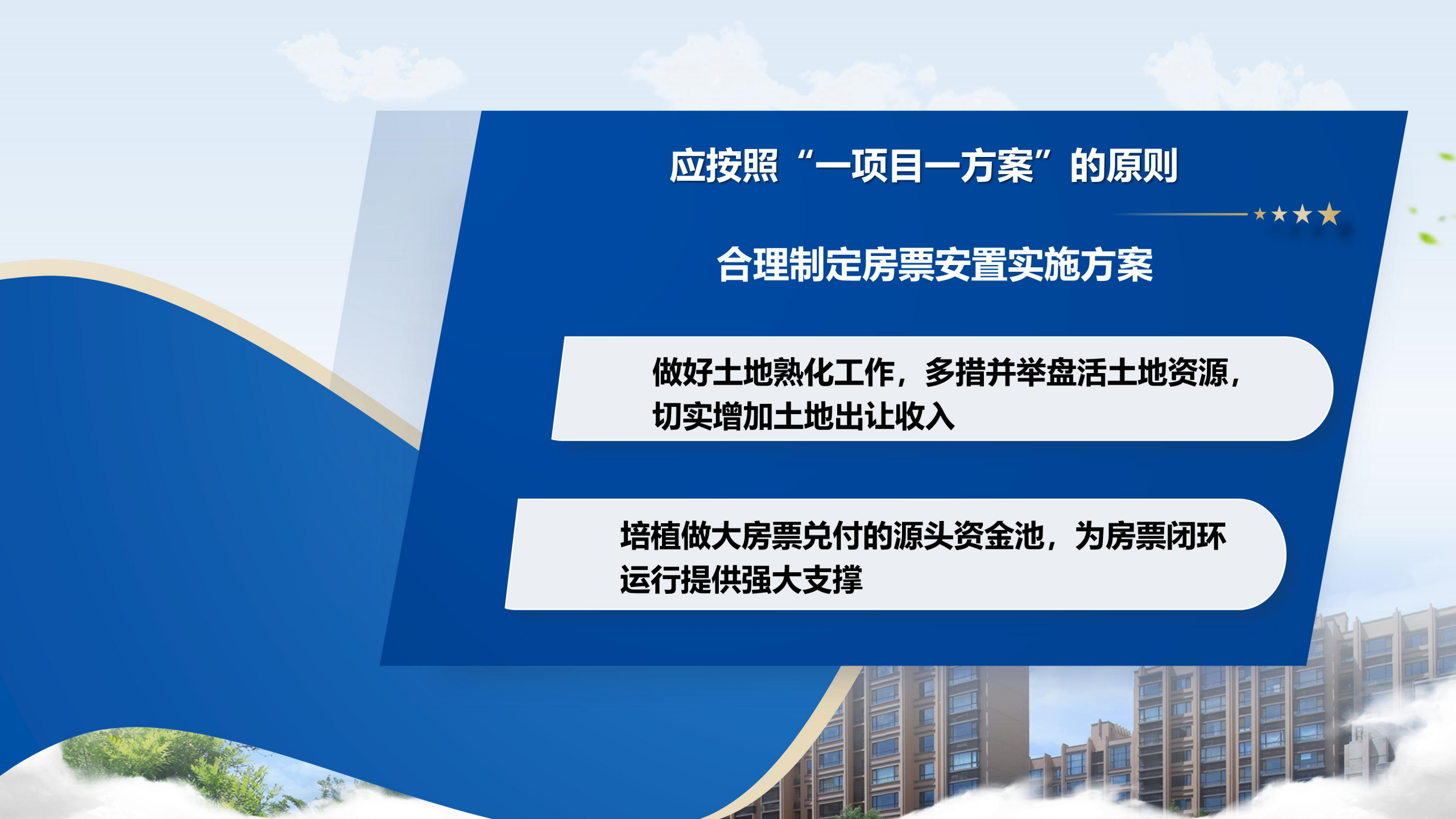
应按照“一项目一方案”的原则



合理制定房票安置实施方案

**做好土地熟化工作，多措并举盘活土地资源，
切实增加土地出让收入**

**培植做大房票兑付的源头资金池，为房票闭环
运行提供强大支撑**



谢谢大家

◆ 市住房城乡建设局 ◆