

房票大軍，在鄭州「搶房」？

11月以來，鄭州市北四環附近的幾個城中村安置小區，成了房產中介爭奪客戶的聚集地。

在冬日寒風中，有人在小區門口搭起小桌椅，旁邊懸掛著醒目的標語：「房票購房、全程帶看、車接車送。」也有中介遊走在各個小區，房票是交流的「暗號」。

「你還有房票嗎？要不要去看房？」

「你把有房票的親戚介紹給我，如果促成一單，我給你發紅包。」12月初，在多個小區都曾被房產中介主動搭訕。

鄭州的這一輪樓市「紅利」，可追溯至10月下旬，一份落款時間為10月22日、由鄭州市人民政府辦公室發佈的《關於印發鄭州市徵收安置項目房票安置實施辦法的通知》（以下簡稱《房票安置辦法》）文件流傳開來。文件提出，航空港區、鄭東新區、鄭州經開區、鄭州高新區及市內五區，要盡快啟動房票安置工作。

10月29日，靠近北四環的惠濟區雙橋村，率先拉開本輪鄭州房票安置的序幕，2公里外的兩處樓盤，幾天內被持有房票的村民搶購一空。11月，鄭州西三環、西南三環外的中原區、二七區部分已拆遷的城中村，陸續發佈房票安置通知。

房票迅速成為這個冬天鄭州最受熱議的話題。過去村民可以選擇回遷房安置，或拿到貨幣賠償。房票則是將安置房按補償協議量化為貨幣金額後，折合成相應面值發放，由村民自由選購商品房或政府建設的安置房。

近年來，全國多地都曾試水房票安置。房票看上去是一個「理想」方案，可以同時實現城中村拆遷安置、房地產去庫存、穩樓市等多個目的。但在現實中，「一箭三雕」並不容易實現。

出乎意料的火爆

「我們已經沒有房子可賣了。」12月2日，鄭州正商家河寬境的售樓處格外冷清，前台無人值班，僅有四五名工作人員坐在空蕩蕩的售樓大廳角落辦公。一位銷售顧問對解釋：「前台接待也沒有意義了。」

售樓大廳的入口處，還佇立著「熱烈慶祝鄭州市首批房票兌換圓滿成功」的大幅海報，地上殘留著慶祝留下的彩色紙屑。

正商家河寬境是鄭州市在本輪房票兌換政策中最早接受房票的兩個房地產項目之一。該項目於2023年8月正式開盤，預計將在2024年年底交付使用。按銷售顧問的說法，當時其他開發商都在觀望，不願意參與。而正商家河寬境臨近北四環，相對偏僻，「上半年的銷售情況非常差，公司也希望能借此機會合作，看能否多賣一些」。

從結果上看，正商家河寬境賭對了。該項目針對房票安置用戶，特別開放了兩棟新樓，共318套期房，在沒有任何宣傳的情況下，村民們當天直接湧入售樓處。網上流傳的現場視頻顯示，由於人流量過大，一位銷售顧問不得不站在沙盤上以維持秩序。另一旁的入口處，數十位村民正排隊等待進入。

村民主要來自附近的雙橋村。雙橋村有7000多人，2015年11月開始拆遷，但安置房建設卻一再延期，直到2023年春天，村民才終於分配到一套安置房。多位村民介紹，雙橋村的拆遷補償方案是基於家庭人口數而非房屋面積來分配補償的。在每個家庭中，每個人可以分得110平方米的住宅補償面積。

60歲的雙橋村村民周俊，家裡有四口人，安置補償有440平方米。目前周俊夫婦和小兒子一起住在142平方米的安置房中，還有約300平方米的安置補償面積尚未分配。



對於雙橋村村民來說，房票安置的通知來得突然。10月28日下午，周俊在所在生產隊的微信群裡收到消息，本村要實施房票安置政策。雙橋村的房票面值定為每平方米6500元，村裡目前已協調好附近的兩個樓盤，即正商家河寬境和綠都青雲敘。本著自願的原則，村民可以前往售樓處看房。次日，只需攜帶拆遷協議和身份證，就可以直接在現場訂房。

留給村民考慮的時間只有半天。在此之前，村民對於首套安置房的等待已經長達7年。有村民擔心，如果不抓住這次房票安置的機會，剩餘的安置補償可能不知要等到何時。「他們中有些人願意接受房票，有些人不願意，但不管嘴上怎麼說，大部分人都最終都選了房。」上述正商家河寬境的銷售顧問說。

11月起，更多拆遷的城中村推出房票安置項目。阿輝是一位有著11年從業經驗的房產中介，自10月份房票政策推出以來，他開始在社交平台上解讀房票政策。他向介紹，目前參與房票的城中村，均分佈在三環到四環之間。

克而瑞河南區域的數據顯示，10月28日—11月3日，正商家河寬境、綠都青雲敘分別憑借145套、130套的成交量，成為當周銷量亞軍和季軍。在10月底及11月前兩周，鄭州市區西三環外的中原華僑城，一周賣了580套，朗悅公園府一周賣了259套。

正商和綠都驚人的銷售成績在鄭州房地產圈炸開了鍋，越來越多的開發商也開始申請加入。

同在惠濟區的一家萬科樓盤在11月第二周開始接受房票顧客。11月下旬，該售樓處迎來房票客戶的高峰。「一天到售樓處看房的房票客戶，達到了二三百組，一組就是一家人，這是上半年鄭州樓市比較火熱時一周的看房量，售樓處根本坐不下。」該樓盤銷售負責人胡明亮對說。

11月中下旬，「鄭好辦」的「鄭好房」房源超市中顯示，金水區、中原區等鄭州16個縣市區中，願意參與房票購房的開發商已經達到上百家，各自上傳了參與房票購房的樓盤項目信息。多位受訪的當地房地產從業者都提到，目前鄭州參與房票購房的樓盤已經超過80%。

「搶房」背後的博弈

火爆背後，也隱藏著村民的不安。

儘管鄭州市已經出台了詳細的實施細則，但在不同村莊推行房票安置的過程中，仍然存在信息不對稱的情況，這加劇了村民的緊張情緒，導致許多人急於搶著認購新房。

11月17日，弓寨村村民王鵬宇突然在微信群裡收到村委宣傳員的通知，建議村民不要再去售樓處看房、交定金，因為該村首批房票的額度已用完，已交定金的村民需在11月25日前到大隊報名。王鵬宇所在的家族群立刻炸了：「都沒通知我們去看房，現在又告訴我們一個截止日期。」

接下來的一周，王鵬宇注意到弓寨村的安置小區突然變得熱鬧起來，許多房產中介出現，甚至有的上樓敲門，主動詢問是否需要帶去看房。胡明亮回憶，其所在樓盤在11月中旬開始接受房票用戶，有一天售樓處還沒開門，就有十多個村民從早上8點開始排隊。

但許多村民對如何用房票購房一無所知。雙橋村的相關規定是，村民在選好房子後，先跟開發商簽訂認購書。惠濟區政府在現場派駐了協議簽訂組，核算使用房票的金額，折算面積後，讓村民現場簽訂房票補充協議。隨後，協議簽訂組統一將信息上報給區政府。審核通過後，系統會給涉遷人員下發電子房票。

此外，房票有一定的使用期限，也讓一些村民急於使用房票。鄭州的《房票安置辦法》中提到，自房票核發之日起計算，最長不超過6個月，但已獲批2024年城中村改造專項借款的以購代建項目使用期限應為2024年12月31日前，被徵收人應在房票有效期內購房支付。一些村子發佈的通知也提到，必須在12月31號之前用完房票。

「有的村民擔心沒有好的樓層，或者害怕定晚了開發商漲價，很積極地交了定金。」阿輝注意到，有些村通知村民可以拿著認購協議去村裡登記，但因為房票額度緊張拖延了發進度，導致很多人沒有房票也定了房，造成成交量暴漲。「估計近日陸續會有一些村民退錢，開發商也擔心村民房票下不來，卻一直佔著名額，會主動清退。」

此外，仍有不少村民不願意接受房票安置。受訪的售樓處銷售顧問和房產中介都提到，相較於中老年人，村裡40歲以下年輕的村民，對房票的接受程度更高，他們更在乎改善住房條件，或更願意為下一代置換學區房。

相較於安置房，商品房的品質和住房環境更好，市場流通性也更強。但對於不少城中村村民而言，選商品房比等待安置房要付出更高的「價格成本」，這意味著，房票安置政策導致他們原本期待的住房面積減少了。以雙橋村為例，公開信息顯示，村裡指定的兩個樓盤，房價在每平方米11500—12000元，這已是周圍房價的窪地，但仍意味著，村民需要用接近2:1的比例置換商品房。

更關鍵的是，無論是西四環還是北四環，價格較低的樓盤很快被售罄。正商家河寬境、綠都青雲敘的樓盤一經推出，便被搶購一空。周俊跟著中介看了附近多個樓盤，房價都在每平方米1.2萬至1.7萬元之間。

「換算下來，基本上是用2.5平方米安置面積兌換1平方米商品房。我們家有300平方米，原本以為能兌換三套房，現在只能換一套。」10月末，周俊看到周圍人都開始定房，十分焦慮，便著急在附近的萬科灣灣中城定了一套新房，房價是1.2萬元/平方米。但11月中旬冷靜後，仍覺得價格太貴，退掉了定金，繼續觀望。周俊的心態，代表了大多數不接受房票村民的想法。

能否接受房票，也取決於每個家庭的拆遷補償面積。在距離雙橋村5公里之外的弓寨村，「80後」村民王鵬宇僅用了1天時間，便選定了金水區的一套精裝修學區房，面積為142平方米，每平方米價格約為1.7萬元。這個決定，用掉了全家剩餘的400平方米安置額度。

弓寨村大約有7000人口，王鵬宇估算，至少有一分之一的家庭只有三四口人。這些家庭在減去110平方米或140平方米的安置面積後，只剩下二三百平方米。如果以2:1甚至3:1的比例去兌換，他們可以選擇的商品房將會非常小。此外，不少村民抱怨，他們去看的剩餘房源，要麼是低層或高層，要麼位置較差，接近高架橋、公墓。

一位售樓處的銷售經理解釋說，目前鄭州市面上的現房已經非常稀少，「開發商從拿地做宣傳到交房，至少需要兩年半的時間，這期間如果還有現房，通常意味著這些房子大多是一些難以銷售的邊角料，流通性也很差」。多位村民對提到，開發商藉機漲價，進一步引發村民對房票的抵觸心理。阿輝注意到，位於西三環、北三環外的部分樓盤早期都出現了漲價現象，「一開始每平方米漲價500—800元，後來漲了1000多元」。

阿輝分析：「村民拿著房票，可以在西四環以1.8平方米兌換1平方米的商品房。但如果漲價，村民可以兌換的面積就會變小。」

去庫存效果顯著

早在2022年，鄭州市曾印發《鄭州市大柵戶區改造項目房票安置實施辦法（暫行）》，提出鄭州將推出房票安置政策。2024年上半年，鄭州市二七區、航空港區都嘗試點推行房票政策。鄭州為何對房票安置表現得如此積極，廣東省規劃住房政策研究中心首席研究員李宇嘉對解釋，鄭州的特殊之處在於，本地的待安置需求非常巨大，市場上的存量房規模又比較大，自然而然會通過房票將兩側需求對接起來。

過去二十年，鄭州進行了大刀闊斧的城中村改造。公開資料顯示，鄭州市2003年開啟城中村改造，2007年進一步擴大範圍，2011年起全面提速。2015年末，鄭州市城鎮辦曾公佈一組數據：「十二五」期間，鄭州4個開發區、6個主城區以及縣城、產業

集聚區、組團新區規劃區範圍內，共啟動拆遷村莊627個，動遷175.65萬人，鄭州全域範圍內保持著每年拆遷100多個村的進度。大多數三環到四環之間的村落便是在這個階段進行了拆遷，包括雙橋村和弓寨村。

但另一面，過去十多年，鄭州不少城中村安置房出現了重建進度延遲的情況。《中國房地產報》曾在2019年的報道中提到，在「十二五」期間，鄭州市政府在城改項目中，「先拆遷，規劃滯後」，導致大量土地無法招拍掛，大量土地囤積並荒蕪，安置房項目無證建設。

近三四年間，一些城中村安置房才陸續交房。原先承諾的其餘安置小區、綜合商業體等項目，許多都沒有動工。

房票安置，幫滯後的拆遷安置解了圍。賈愷曾供職於鄭州一家本地開發商，目前是一名地產自媒體人。他在接受採訪時提到，今年五六月，他曾供職的房企有幾個項目均參與了航空港區的房票安置。效果非常好，多項目成交超預期。

據中房網報道，今年航空港區通過房票，幫助開發商消化了數千套新房，並為房票配套了40多億元資金。位於鄭州航空港區的一個項目，8月中下旬開始銷售，兩個月內銷售1000多套房子，銷售額近8億元。

「過去一個多月鄭州房票安置政策實施後，開發商能夠看到明顯的去庫存化效果，這是我們沒有料想到的。」賈愷說。

11月27日，鄭州市房地產發展研究中心數據顯示，截至11月26日，鄭州市商品房銷售面積100.41萬平方米，環比增長18.17%；二手房交易面積61.79萬平方米，環比增長11.51%。

多位受訪的房地產從業者指出，此輪鄭州房票安置進行了一定的制度創新，是效果顯著的重要原因。

回款速度快，是吸引更多開發商、打通房票流程的一個關鍵因素。近些年，鄭州市陸續推出多個刺激樓市的政策，比如今年上半年的「賣舊買新、以舊換新」，但開發商的回款週期非常漫長。賈愷提到，即使是推行效果明顯的航空港區，從簽約到回款也需要兩三個月的週期。

惠濟區正商家河寬境項目負責人在接受媒體採訪時提到，從群眾選購的房源完成網簽到首批房票完成交付，僅僅用時一周。前述銷售顧問告訴，惠濟區成立了專班，在手續齊全的情況下，平均放款週期在三天左右。11月18日，在房票推出大約20天內，正商家河寬境、綠都上環苑兩個項目已完成首批房票交付共81張，到位資金9904.9萬元。

房票安置的錢從哪裡來？10月30日，河南省鄭州市住宅與房地產業協會發文，號召房企參與房票安置工作。其中提到，目前正在推進的房票安置項目，都是已獲批2024年城中村改造專項借款以購代建項目。

早在今年1月，國家首批城中村改造專項借款發放，鄭州市申報首批城中村改造專項借款的58個項目，全部通過住房城鄉建設部審批，2024年計劃發放額度508億元。發放當天，國家開發銀行河南省分行、中國農業發展銀行河南省分行已向航空港區、惠濟區放款24億元，用於項目前期工作、徵收補償、安置房和配套基礎設施建設等。

和之前試點不同的是，這次明確可以跨區兌換房票。這一輪，房票使用不限於房票核發所在的行政區域，鄭州市各開發區、區縣（市）對房票進行通認、通兌。除了早期幾個村子提出有具體的推薦項目外，更多村子都允許全市購房。

錢昆歐遊打油詩 大衛 1

米翁大衛萬人迷，
紛紛留影表心儀。
名人名雕栩栩作，
吸引遊客零距離。



集思廣益
以字會友

蔡富華書