



# 房票安置政策落地，效果如何？

本报记者探访嘉定、浦东、金山三区试点实行情况



嘉定区村民拿到的房票

金山区村民可以用房票买的新房

本报记者 杨洁 赵菊玲 曹博文

“叫号的，明天就能轮到我了。”这两天，嘉定区马陆镇彭赵村城中村(南片区)改造项目启动签约，村民朱振明每天数着签约的日子。这个土生土长的50后盼了一辈子住房改善。这次征收安置，他和家人早想好了：拿房票。

在传统货币补偿与实物安置的基础上，房票安置政策正在上海逐步铺开——凭房票就可以在“房源超市”选购自己看中的商品房。上海加快推进城中村改造工作的实施意见明确，各区可以结合实际，在改造项目中实施房票安置。

对老百姓而言，选择房票安置有哪些好处？对开发商而言，进入“房源超市”能获益吗？对政府而言，如何更好地创造经济价值、社会价值、发展价值？记者走访金山、嘉定、浦东等试点区，了解房票安置政策实施现状。

## 村民 告别开盲盒 选房多样化

今年10月，嘉定区房票安置政策在马陆镇彭赵村城中村(北片区)项目率先试点。“北片动了，我们南片是不是也会有，大家都很期待。”朱振明告诉记者，手握房票在嘉定区“房源超市”选购商品房有奖励额度，比直接拿现金划算。

“‘房源超市’有17个楼盘，我们已经去看过新房子了！”他早早锁定了嘉定新城附近的意向楼盘，只等房票到手，就去支付定金。

同样满怀期待的，还有徐行镇村民顾锦。在徐行老街城中村改造项目签约现场，她也选择了房票安置。她说徐行位于嘉定北部，相对偏远，全家早就想往城中心靠拢。“周边邻居也都在讨论这个新政。虽然每家情况不同，但房票接受度还是蛮高的。”为了选到心仪的商品房，顾锦和家人实地考察了“房源超市”里的多个楼盘，交通便利、医疗配套是他们比较看重的点，因此，嘉定新城附近的房源成了首要目标。

本月启动签约的航头镇航南社区航东鹤鸣等地块城中村改造项目，因在浦东新区首次引入房票安置政策备受关注，有不少居民选择了“房票+商品房”的组合。据了解，居民选择房票不仅是因为可以享受福利，更关键的，是能进入房源池挑选自己心仪的新居。

签约首日，航头镇果园村的张玉华拿到新区首张房票，顺利地选到了满意的新家——一套三室两厅两卫99平方米的商品房。“征收安置房和商品房在建设标准、配套设施等方面不同，房价也不一样。”张玉华告诉记者，“相比安置房，我选的商品房无论是房型，还是环境、设施都更好，周边各种配套也比较齐全，还可以享受房票福利。”

去年，上海首张房票落地金山区金山卫镇横浦村，使用者李先生(化名)也有同样的感受。“与以往的安置方式相比，房票安置更加灵活多元，房源选择范围也更广，甚至可以跨街镇选购。”他后来凭房票在金山的新建商品住房“楼盘信息库”里选中了一套位于金山滨海城区的商品房。

## 房企 定向客源多 市场回暖流

房票的使用，离不开一个个“房源超市”——

在金山，新建商品住房“楼盘信息库”里的房源，均为现房或6个月内就可交付的期房，全部已取得预售许可证；在嘉定，“房源超市”整合了全区17个楼盘2850多套存量商品房，统一准入标准、统一价格管控、统一信息披露，让老百姓“放心选、安心住”；在浦东新区，据航头镇航南社区城中村工作组介绍，本次改造项目房票使用范围涉及四个商品房小区，总计798套。

房票安置新政推行以来，不仅村民多了安居新选择，纳入“房源超市”的房企也迎来了市场暖流。

“房票政策一来，售楼处的人气直接旺起来了！”上海南山地产营销负责人屈红雯深有感触。今年夏天，企业接到嘉定区房管局通知后，果断签署协议加入“房源超市”。她回忆，9月5日彭赵村城中村(北片

区)改造项目政策宣讲会刚结束，第二天就有准备拿房票的客户到访售楼处，楼盘迎来“金九”行情——9月客户量大增，售楼处每周来访量有200多人。更让人惊喜的是这组数据：至今已有150组房票客户表达了购房意向，其中110组已缴纳定金。新政直接带动楼盘成交量飙升。

嘉定区政府的创新举措，让房企、客户双双受益。“得益于手持房票的定向客户，企业省下不少营销费用，将转化为两项补贴，直接让利购房村民。”屈红雯表示，房企明年12月交房的房源，房票客户最高可享受14个月的租金补贴(每月最高5000元)，外加最高5年的物业费补贴。

一些房企为征收客户定制了充满仪式感的“暖心彩蛋”。在浦东新区的锦绣澜湾，工作人员为房票客户提供“老房纪念照”和“新居全家福”服务。充满回忆的老宅门前，摄影师按下快门定格林先生一家人的珍贵合影：墙面上的“囍”字、门楣上的旧门牌，统统化作时光胶囊。“老房子住了几十年，但新生活更值得期待。”留影后林先生来到锦绣澜湾售楼处，在专业指导下，拍摄了一组洋溢着温馨喜悦的全家福。

“过去拿安置房就像开盲盒，现在我们可以带着孙子实地看房。”在锦绣澜湾现房小区，老李夫妇正在参观99平方米的样板间；窗外，社区公园已见雏形。项目负责人介绍，作为响应房票新政的示范项目，小区已顺利完成预看房，今年12月即将交付。

## 政策 试点受欢迎 多方谋共赢

房票新政市场反响如何？一组数据可以参考——

10月10日，马陆镇彭赵村(北片区)的城中村改造项目启动签约，嘉定区001号房票至017号房票同一天发出，房票选择率超六成。10月下旬，徐行镇徐行老街城中村、安亭镇黄渡城中村项目相继启动，目前已分别发出房票19张和51张。

截至11月23日，嘉定区核发房票463张，总金额约26.44亿元；全区“房源超市”约412套房屋被预订(含近期即将启动的征收项目)，已支付定金的超过389套。金山区今年累计发放房票51张，其中48张已使用，共买了60套商品住房。

房票受到市场欢迎，离不开政策创新。金山作为上海市首个实施房票安置政策的行政

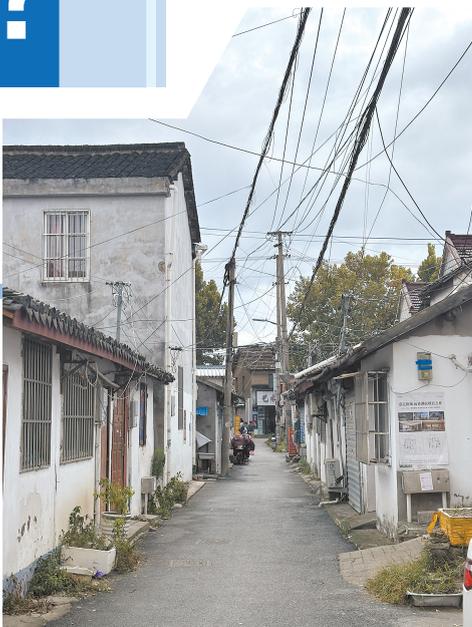
区，2024年6月发布《金山区房票安置实施办法(试行)》(金房管规(2024)1号)，结合区域动迁项目开展房票安置试点工作，被补偿人购买“房源超市”中新建商品住房可获得最高7%的奖励。在此基础上，为鼓励引导被补偿人选择房票购房，12月发布《关于明确征地房屋补偿过程中应享受均衡实物安置补贴奖励的实施口径》(金规划资源(2024)110号)，将均衡实物安置补贴总额4%的奖励费作为购房奖励。之后，为加强一二手房联动，提升房地产市场活力，又制定了《金山区房票安置实施办法操作口径》(金房管(2024)60号)，将房票安置房源调整扩容为本区新建商品住房房源库(一手房)和所有存量住房(二手房)。

“我们希望构建‘政府主导、市场运作、群众自愿’的多方共赢机制。”嘉定区房管局征收工作人员告诉记者，《嘉定区房票安置实施办法(试行)》自2025年7月1日开始施行，同步制定了《房源超市管理细则》《资金监管要则》等5个配套文件，还创新了“差异化奖励机制”，根据各街镇土地价格差异，动态调整奖励比例，平衡政府成本与群众收益。

总体而言，被征收安置的居民通过房票获得了更大的选房空间，既能享受更优质的商品房源，又能获得奖励补贴，降低购房成本；房企借助“房源超市”平台精准对接客户，激活市场需求，实现成交量稳步增长；政府通过政策创新，让征收安置更贴合群众需求，更加高效地推进城市更新与民生改善。

不过，目前新政落地过程中仍面临资金保障、税费计算等难题，市房管局、市税务局等部门正在会商，推动完善相关政策，更好地服务城市更新发展、满足百姓安置需求。

嘉定“房源超市”一楼盘售楼处来了不少手握房票的选房人



即将启动改造的黄渡城中村

