

房地产

2024年01月09日

广州成功落地房票安置，或将加速城中村改造进度

——行业点评报告

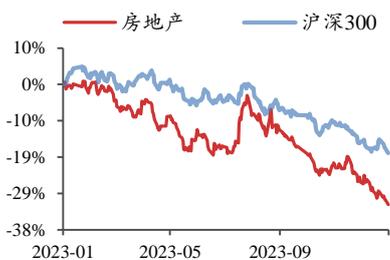
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《深圳发布城中村改造征求意见稿，拆迁难度或将大幅降低——行业点评报告》-2024.1.8

《新年首周销售市场遇冷，上海金山实施购房优惠政策——行业周报》-2024.1.7

《2023年百强房企销售榜单数据点评：销售规模整体收缩，行业竞争格局明朗——行业点评报告》-2024.1.3

● 广州荔湾区发放首张房票，应对城市更新长期问题

2023年10月，《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》明确提出通过探索房票政策机制破解改造安置难题。1月4日，《广州市房票安置实施方案》经广州市政府常务会议审议通过。1月5日，荔湾区土地开发中心积极响应号召，在石围塘拆迁现场开出了全市第一张房票，这标志着广州房票制工作迈出实质性的第一步。这主要是为了解决广州更新项目存在原址回迁周期长、安置房不匹配、征地拆迁难等长期堵点。

● 房票作为安置创新制度，有利于激发房地产市场活力

“房票”是征收安置的一种创新制度，即被征收对象的房屋安置补偿收益进行货币量化后，征收人出具给被征收人购置房屋的结算凭证，被征收人可持房票向参与房票安置工作的房企购买商品。按照传统做法，征收安置采取回迁房和现金补偿这两种方式补偿被征收人。回迁房安置由于建造周期长，不仅减缓了安置进程，同时引流了部分购房需求。现金安置一方面加大了政府开支压力，另一方面现实中存在货币补偿金额过低，存在被拆迁人拒绝现金补偿现象。而房票制度作为第三种补偿方式，相比其他安置方式，拓宽了政府安置渠道，有利于激发房地产市场活力。

● 广州为首个落实房票的一线城市，为城改安置提供案例参考

根据我们《城市更新系列报告一：房票制度，实现居民、开发商、政府三方互惠》统计，多年来全国的棚户区改造等实践中，房票被60多个城市应用过，且有一定效果，直接带动了当地房地产市场的需求。当前房地产市场仍处于持续探底阶段，超特大城市推进城中村改造将有利于释放改善型住房需求。此次广州成首个落实“房票安置”的一线城市，或将为后续超特大城市城中村改造安置措施提供可行性案例参考。

● 2023年广州积极发布政策推进城中村改造

作为一线城市里城中村规模最大的城市，广州在2023年发布多个政策推进城中村改造。2023年3月，《广州市支持统筹做地推进高质量发展工作措施》提出政府认定国有企业为“做地”主体，由做地主体筹集资金，配合属地政府在指定范围内开展征收补偿安置工作。9月，广州安居集团有限公司揭牌成立，该公司专责从事保障性住房投资、融资、建设和运营管理，其将通过城中村改造转化、存量房源整租运营等多渠道筹建房源。11月，《广州市城中村改造条例（征求意见稿）》发布，这是广州市首次针对城中村改造进行的立法工作，也是全国首个专门针对城中村改造的地方性法规条例。

● 风险提示：政策推进节奏不确定性、地产行业修复不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn