

首张城中村改造房票在广州发放，郑州二手房“以旧换新”正式启动

——三大工程周报

报告日期：2024-4-22

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MALL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编码：S1190122070013



城中村改造最新动态



1.1 首张城中村改造房票在广州发放



- 广州黄埔发放全国首张城中村改造房票
- 4月18日，广州开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动活动在中新广州知识城举行，全国首张城中村改造项目房票发放到村民手中，“房票安置”试点将在该区五村七片城中村改造项目中有序推进；
- 黄埔区作为广州市城中村改造主战场，发出全国首张“依法征收、净地出让”城中村改造新模式项目房票，是集体用地征收补偿的重大首创。

图：房票发放仪式现场



资料来源：广州日报，太平洋研究院整理

图：广州市黄埔区城中村改造房票凭证



资料来源：广州日报，太平洋研究院整理



1.1 首张城中村改造房票在广州发放



- 广州黄埔发放全国首张城中村改造房票
- 九佛街道联合知识城集团采用分期实施首批试点的模式，推行房票补偿安置试点工作，本次试点的首期房票安置在位于黄埔区九佛街道的五村七片城中村改造项目推开，改造范围240公顷，其中集中建设区171公顷。计划安置村民住宅3.33万平方米，预计首期房票补偿安置金额不高于2.72亿元；
- 房源方面，综合考虑村民意愿、改造主体推荐以及开发商诚信、实力等因素，首期纳入了知识城·悦辰壹号、知识城投资嘉达·山与墅、龙狮·璟珑府这三个优质商品房源。该区同时也在和一批优质企业的房源对接，接下来将进一步扩充房源超市的储备项目；
- 亮点：1) 为村民安置提供多选项；2) 为房地产市场注入活力；3) 为保障房建设及产业发展腾出空间

图：黄埔五村七片项目位置示意图



资料来源：广州楼市发布，太平洋研究院整理



1.1 首张城中村改造房票在广州发放



- 广州黄埔发放全国首张城中村改造房票
- 4月12日，该区已正式印发实施《广州开发区 广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》，这也是广州首个落地的区级城中村改造房票安置政策。细则明确，房票金额包含基础补偿和不超过5%的政策性奖励，具体比例结合项目具体情况在房票安置方案中确定。被拆迁人可凭房票在“房源超市”中自由灵活选择心仪的房源，并与房屋权属人签订商品房买卖合同。

表：广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则内容

类别	具体内容
房票定义	在实施城中村改造时，被拆迁人的房屋安置补偿权益货币量化后，由区政府指定单位出具给被拆迁人在特定时间、地域和范围内购置商品房（含住宅、非住宅房源和政府持有房源）的凭证。
统筹负责主体	黄埔区城市更新工作领导小组负责统筹协调城中村改造房票安置工作。区城市更新局会同区住房和城乡建设局、属地街镇，开展房票发放，登记，转让，监督管理和政策解释等工作，并委托 第三方单位 作为房票核发单位，承办房票监管账户开立、房票资金缴存、房票受理、发放、登记、金额审核、转让、兑付、结算等工作； 城中村改造项目改造主体 负责房票相关资金保障和相关手续类对接工作。
房票票面金额	被拆迁人房屋拆迁安置补偿权益货币量化后的总金额， 包括基础补偿金额和政策性奖励 。 基础补偿金额 ，参照黄埔区集体所有土地征收货币补偿安置标准，且不得超过原签订的房屋拆迁安置补偿协议价格；集体所有土地征收货币补偿安置标准与弃产价格差距较大的，也可按不低于改造主体已支付的弃产价格85%的标准，并结合项目具体情况在房票安置方案中确定。 政策性奖励 ，按规定对基础补偿部分给予的奖励， 不超过5% ，具体比例结合项目具体情况在房票安置方案中确定。
用途	房票可以为本人或其直系亲属（配偶、父母、子女）购买纳入“房源超市”的商品房和同一商品房住宅小区内的车位。房源原则上应当为产权清晰、手续完备的纳入阳光家缘网可售的新建商品房房源和政府持有房源。承接房票销售商品房的房源权属人，应兑现价格优惠承诺。
房源超市	房票记载人应当在“房源超市”中自主选择房源，凭房票与“房源超市”房屋权属人签订商品房买卖合同。承接房票使用的房源权属人，应向区城市更新局、住房和城乡建设局出具房票购房的价格优惠等承诺。开展城中村房票安置的改造主体提供的房源优先纳入“房源超市”。
使用期限	房票最长使用期限为18个月，到期未购房的，按基础补偿金额兑付现金。购房后房票仍有余额的（房票票面金额减去商品房买卖合同约定的商品房金额），房票到期后向房票核发单位申请领取余额。
转让	每张房票 允许实名转让一次 ，兑付期限不变，且不得分割转让。

资料来源：《广州开发区广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》，太平洋研究院整理



1.2 城中村改造推进情况



- 昆明两个城中村将进行改造，投资约12.6亿元
- 4月17日，云南省公共资源交易信息网发布《昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造安置房建设项目》《昆明市呈贡区吴家营村片区城中村改造安置房建设项目》拟招标计划表，根据计划表，两个项目总计约投资12.6亿元，改造计划包括安置房建设项目勘察、设计及施工一体化、安置房建设项目监理服务，以及安置房建设项目全过程造价咨询服务；
- 2024年昆明市计划实施22个项目44个城中村改造，涉及居民2.69万户，拟新建回迁安置房4.78万套，总投资超过600亿元，并且获得国家开发银行、农业发展银行的专项借款授信461亿元，2024年拟借款261亿元，呈贡区的这两个城中村也在本次改造之列。

表：昆明市呈贡区两个城中村改造安置房建设项目招标情况（单位：万平方米）

项目	建设地点	用地面积	新建总建筑面积	地上建筑面积		
				回迁住宅建筑面积	公共配套建筑面积	商业建筑面积
昆明市呈贡区龙街村片区城中村改造安置房建设项目	昆明市呈贡区龙城街道，春融西路与祥和街交叉口，米兰园对面。	5.40	23.23	11.63	0.20	5.03
昆明市呈贡区吴家营村片区城中村改造安置房建设项目	昆明市呈贡区洛龙街道，和谐路与祥园街交叉口，	2.27	8.58	6.30	0.15	-



保障性住房建设最新动态



2.1 保障房相关政策发布

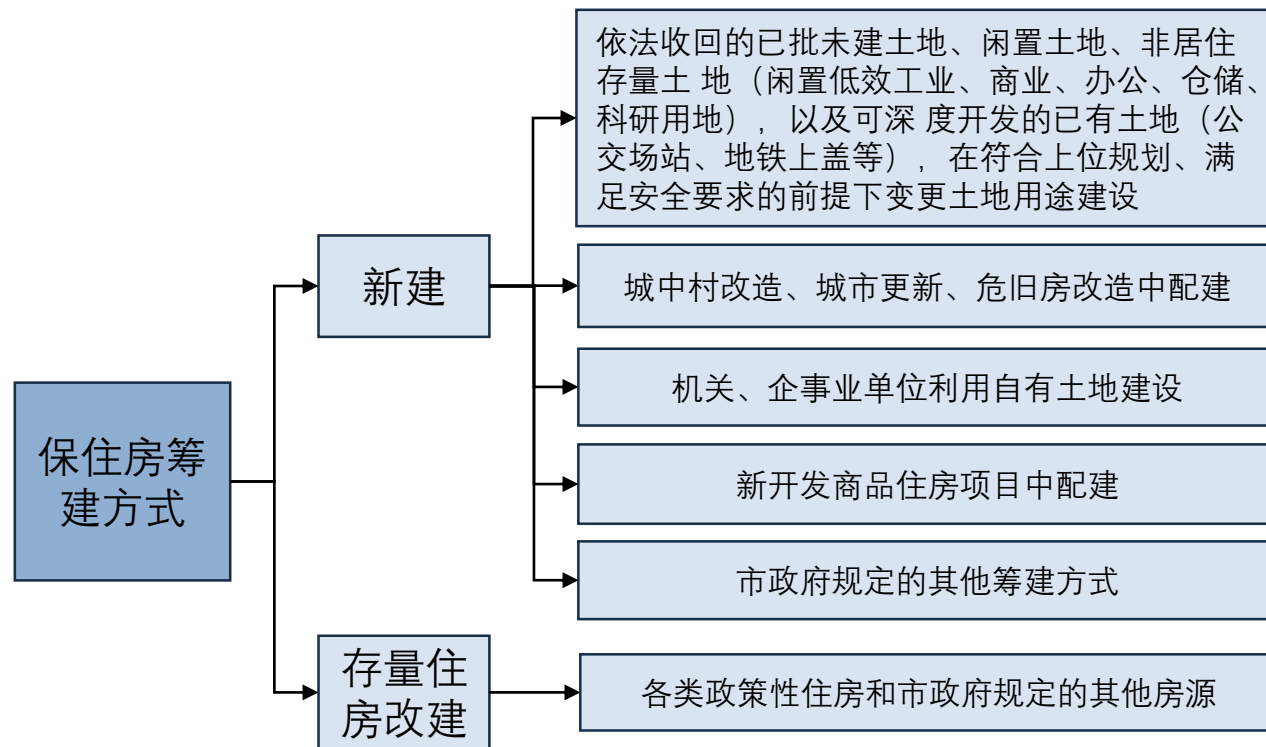


- 4月16日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》，公开征求意见；办法适用于本市市区范围内配售型保障性住房的筹建、配售、管理等工作，并对其房源筹建、准入条件、价格管理等进行了一系列的规定。

表：《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》部分内容

类别	具体内容
定义	配售型保障性住房（简称“保住房”），是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，采取市场化方式运营，实施封闭管理，面向本市市区户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才群体配售的政策性住房。
原则	政府主导、以需定建、合理布局、稳慎推进
土地来源	“保住房”建设用地以划拨方式供应。“保住房”建设用地纳入本市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。
筹建方式	新建和收购存量住房
套型面积	控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在70-120平方米，三居室套型比例按项目情况控制在50%-60%。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。

图：《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》关于保住房筹建方式



资料来源：郑州市住房保障和房地产管理局，太平洋研究院整理

资料来源：郑州市住房保障和房地产管理局，太平洋研究院整理



2.1 保障房相关政策发布



- 4月16日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》，公开征求意见。

表：《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》部分内容

类别	具体内容
准入条件	配售以家庭为单位，一个家庭只能申购一套。 主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女；单人户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭应同时符合以下条件：1) 主申请人应取得本市市区户籍3年以上；2) 申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米。自有住房包括：商品房、经济适用住房、房改房、拆迁安置房等；3) 已享受过政策性住房的申请家庭，需按规定腾退原政策性住房；4) 享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士以上学历和经市人社局认定的市重点产业急需紧缺人才 不受户籍时限的限制 。
配套方案	车位按1:1比例配置。在土地划拨供应时，应明确商业用房比例。商业用房由项目公司自持的，建设比例原则上不超过总建筑面积的8%，需缴纳相应分摊土地出让金；商业用房由运营公司回购的，建设比例占总建筑面积的0.3%，暂不缴纳相应分摊土地出让金。
配售价格	主要由 土地价格、建安成本、5%的利润 以及需据实核算的相关成本组成。与“保住房”项目直接相关的城市道路和市政基础设施，以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。项目配售3个月后仍有剩余房源的，可转化为保障性租赁住房。
后续管理	“保住房”实行封闭管理 ，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场。购房人有下列情形之一的，其房产由运营公司回购： 1) 购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；2) 购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；3) 购房人患有医疗行业标准范围内重大疾病的；4) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；5) 政府规定的其他情形。
再售价格	“保住房”回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。
回购价格	购房人退出住房由运营公司回购，回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房人自行装修部分，不予补偿。计算公式： $回购价格 = (原购买价格) \times [1 - (交付使用年限 \times 1\%)]$ 。
优惠政策	配套教育 ：“保住房”项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在周边项目配建； 开发贷款优惠 ：符合条件的“保住房”项目可纳入地方政府专项债券支持范围，支持利用住房公积金、鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供保障性住房开发贷款； 税费优惠 ：“保住房”项目相关税费按照国家、省、市相关规定执行； 购房贷款优惠 ：申购人可使用住房公积金和商业贷款购买“保住房”，按照国家、省、市相关规定执行； 其他优惠 ：保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策。



2.2 郑州二手房“以旧换新”正式启动



- **郑州市二手住房“卖旧买新、以旧换新”试点工作正式启动**
- 据郑州发布，4月20日凌晨“卖旧买新、以旧换新”综合信息服务平台——“郑州市房产交易服务平台”上线，至下午3点，共有3449人次登录平台查阅政策、流程等，平台注册用户260个；通过3组热线电话和平台互动咨询栏目，咨询了解群众共156组，解答群众问题近300个；截至当日下午3点，市民群众通过“郑房交易”平台登记发布二手房信息共189条，其中，报名参加城发集团收购并完成全部资料上传共68人，另外，通过线下开发企业售楼部统计征集换购房意向信息202条；
- **供换购商品房房源充足：**目前全市主城区内在售的商品房项目558个全部在“郑房交易”平台公开展示，其中首批报名参加“以旧换新”的现房楼盘项目34个，共提供现房房源7987套；
- **收购主体城发集团试点收购首日行动迅速：**报名首日工作专班全员行动，通过平台线上和线下审核房源信息共83组，初步审核通过的房源信息共64组，目前1组已进入现场踏勘环节，1组已进入评估环节。现场洽谈咨询工作人员热情接待来访群众，为群众现场讲解政策实施细则。

图：郑州市房产交易服务平台



资料来源：郑州市房产交易服务平台官网，太平洋研究院整理

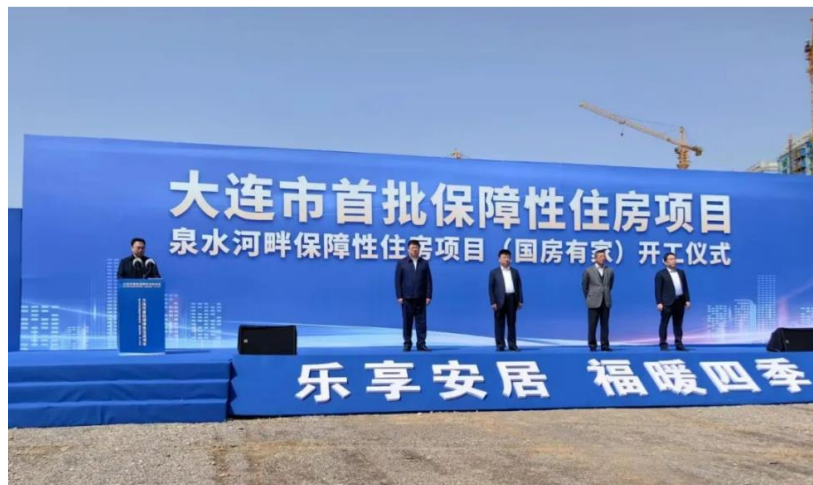


2.3 保障房建设推进情况



- 4月18日，大连市首批配售型保障性住房项目泉水河畔项目举行开工活动。泉水河畔保障性住房项目位于汇泉路以东，光明路以西，泉水河以南，中华路以北B2、B3、B4、B6、C1、C2、D3七个地块。项目用地面积约为10.87万平方米，总建筑面积约32.45万平方米，总投资约22.33亿元；
- 泉水河畔保障性住房项目是大连市首批配售型保障性住房建设项目，也是大连市2024年重点民生实事项目之一。项目毗邻大连湾海底隧道，地铁5号线3号线，交通便利，地块周边配套设施完善，涵盖教育、商场、学校、医院等多种公共服务设施，具有优越的公园资源和宜居的亲海优势。项目建成后，可提供保障性住房3084套，有48平方米到100平方米5种户型，按照保本微利原则向符合条件的保障对象配售。

图：首批配售型保障性住房项目开工仪式



资料来源：大连住房城乡建设，太平洋研究院整理

图：项目效果图



资料来源：新闻，太平洋研究院整理



2.3 保障房建设推进情况



- **山西太原：**据山西新闻网，4月17日，山西省首个配售型保障性住房项目太原市“锦绣长风”项目举行开工奠基仪式，项目位于太原市迎泽区长风街与东中环交叉口东南侧，将按照保本微利原则配售，严格封闭管理，预计2027年建成交付并适时启动配售；
- **贵州贵阳：**据贵阳网，4月18日，贵阳市首批配售型保障性住房项目之一白云区云歆苑保障性住房项目正式开工，项目将建设80平方米、90平方米、105平方米和120平方米的四类户型住宅共2375套，计划2026年交付使用。项目周边两公里范围内实现学校、医疗、地铁全覆盖。在配售价格方面，将按照“成本+利润不超过5%”的原则，测算保障性住房配售基准价格，约为项目周边普通商品房售卖单价的65%左右；贵阳市住房和城乡建设局副局长赖正林表示，计划在5月开始向社会公布配售型保障性住房的准入条件，对有购房意向的家庭，经资料审核、资料备案、公示之后纳入贵阳市保障对象的轮候库，让市民尽快入住。（贵阳市今年计划建设5个项目共3600套配售型保障性住房，截至目前，已开工建设3个项目，剩余2个项目计划二季度开工建设，贵阳市计划5年内筹建1万套配售型保障性住房）；
- **湖北武汉：**据光谷融媒体中心消息，4月19日，湖北省首个配售型保障性住房项目安芯居项目开工活动在武汉光谷举行，标志着湖北省配售型保障性住房正式进入施工建设阶段。项目位于光谷二路以西、中芯一路以北、高新四路以南，项目总建筑面积约9.6万平方米，将新建6栋配售型保障性住房，打造集创新、共享、绿色、智慧于一体的多元复合社区。预计可提供不少于600套保障性住房，以中小户型为主，面积在75-85平方米之间。



2.4 保障房相关企业动态



- **深圳市人才安居集团有限公司更名：**4月16日，深圳市人才安居集团发布公告表示，为更好落实保障性住房等“三大工程”部署要求，“深圳市人才安居集团有限公司”更名为“深圳市安居集团有限公司”，本次变更不涉及公司主营业务调整。公司更名后，原“深圳市人才安居集团有限公司”的所有债权债务关系由“深圳市安居集团有限公司”承继，本次名称变更不影响公司履行存续债项还本付息的义务；
- **龙湖集团升级原长租公寓航道为资管航道：**据龙湖集团官网，4月16日，龙湖集团发布全新资产管理品牌“逍遥洲资管”，与此相应，原长租公寓航道升级更名为资产管理航道。全新资管品牌定位为“全周期全业态资产管理运营商”，涵盖长租公寓“冠寓”、活力街区“欢肆”、服务式公寓“霞菲公馆”、产业办公“蓝海引擎”、妇儿医院“佑佑宝贝”及颐年公寓“椿山万树”六大业务。其中，长租公寓品牌龙湖冠寓已布局全国近25个城市，300+门店，覆盖全国重点一二线城市及核心商圈，截至2023年末累计开业房间数超12万间，累计纳保项目超110个，保租房开业房间数近5万间。

图：龙湖集团全新资产管理品牌“逍遥洲资管”



资料来源：龙湖集团官网，太平洋研究院整理



“平急两用”基础设施建设最新动态



3 “平急两用”基础设施建设推进情况



- **辽宁大连：**据大连住房城乡建设官方微信公众号，4月7日辽宁省大连市住房城乡建设局等部门联合印发《大连市旅游酒店民宿“平急两用”设计指南（试行）》，《大连市医疗应急服务点“平急两用”设计指南（试行）》和《大连市城郊大仓基地“平急两用”设计指南（试行）》，在结构设计、平急转换设计等方面作出规范，文件于近日公开。

表：大连市住建部局等部门联合印发“平急两用”相关设计指南

印发时间	文件	适用对象	具体内容
2024年4月7日	《大连市旅游酒店民宿“平急两用”设计指南（试行）》	大连市设区市、县城的新建、改建和扩建的旅游酒店、集中连片民宿“平急两用”设计	选址与总平面要求、建筑设计、结构设计、给水排水设计、采暖通风与空调设计、电气设计、智能化设计、平急转换设计
2024年4月7日	《大连市医疗应急服务点“平急两用”设计指南（试行）》	大连市各区市县的新建、改建和扩建的医疗应急服务点“平急两用”设计，主要针对呼吸道传染病医疗应急服务	选址与场地要求、建筑设计、结构设计、给排水设计、采暖通风与空调设计、电气设计、智能化设计、医用气体设计、平急转换设计
2024年4月7日	《大连市城郊大仓基地“平急两用”设计指南（试行）》	大连市的新建、改建和扩建的城郊大仓基地“平急两用”设计	选址与总平面要求、建筑设计、结构设计、给水排水设计、采暖通风与空调设计、电气设计、智能化设计、平急转换设计

资料来源：大连住房城乡建设，太平洋研究院整理



3 “平急两用”基础设施建设推进情况



- **北京平谷：**4月18日，北京市平谷区举办建设国家“平急两用”发展先行区一周年座谈会。一年来，平谷区坚持规划引领，将“平急两用”设施建设与城市更新、乡村振兴、产业发展等工作统筹推进，积极探索平疫结合、平灾结合、平假结合、平赛结合等五大转换用途，率先出台技术标准，率先建立转换机制，打造全国首个“平急两用”新型乡村社区项目南独立乐河镇南山村，将于今年6月对外营业，建成全国首家“平急两用”酒店万达锦华酒店，东高村镇渔阳滑雪场成为全区首个开工建设的“平急两用”休闲综合体，围绕“吃”“住”“行”“医”“集中承载”打造五大应用场景；
- 会议对于下一步工作形成了共识，要抓好北京市《关于推进本市“平急两用”公共基础设施建设总体实施方案》中，对平谷区在“平急两用”方面的功能作用的定位，即**构建北京市“1+3+5”的“平急两用”格局**，“1”即在平谷区创建国家“平急两用”发展先行区，主要承担中心城六区、城市副中心及本区的隔离和避险避灾人员安置任务，强化平急转换演练，完善平急转换预案，构建平急转换体系，强化培训演练，形成可复制、可推广的建设模式，推动形成市级标准规范。
- **云南昆明：**据昆明日报，4月18日，记者从云南省发展和改革委员会获悉，昆明市稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，目前这一公共基础设施项目已储备114个。截至目前，已有1个城郊大仓基地项目获得建设银行组建银团贷款投放3.4亿元，云南高速公路（读书铺）中央仓项目等4个城郊大仓基地项目进入贷款审批阶段，预计可获得贷款11.86亿元。



风险提示



4 风险提示



- ◆ 三大工程进度不及预期;
- ◆ 房地产行业下行风险;
- ◆ 地产政策不及预期风险。

投资评级说明

■ 行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

■ 公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

公司地址

北京市西城区北展北街9号华远企业号D座二单元七号

上海市浦东南路500号国开行大厦17楼 太平洋证券

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心19层1904

广州大道中圣丰广场988号102 太平洋证券

太平洋证券研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号D座

投诉电话：95397

投诉邮箱：kefu@tpyzq.com



重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。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。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。