

用“房票”咋买房,能转让吗?

六点问题详细解读

房票本身并不是新名词,以前的“房票”,有的是补偿的一套房子,也有的是补偿的一笔钱。而近年来各地推出的新房票已经有了楼市消费的属性,购房人可以拿着它直接抵扣购房款,去购买指定的商品房,成了实实在在的“消费票”。接下来,本文用六个问题,来认识“房票”的功能。

第一问

房票是个什么票?长什么样?

首先以广州市荔湾区的房票凭证作为样板来了解。在房票凭证上除了明确的标注了房票类型之外,非常重要

的是票面金额、政策性奖励和房票使用兑付有效期限。

今年以来,全国有40多个城市推出或者落地“房票安置”政策,拉动市场需求,推动城市更新。今年,江苏在全省13个设区市均建立了房票安置政策体系。

江苏:新房票带来了更多的选择更快的安置效率

南京江宁区今年发放的第2981张“房票”,上面写有房屋被征收人的个人信息和安置补偿的金额,拿了它就可以在一年有效期内,直接去购买指定的商品房并抵扣房款。作为一种创新型的安置方式,江苏今年在全省13个设区市均建立了房票安置政策体系,新房票的出现,带来了更多的选择、更快的安置效率。但房票政策最开始推出的时候,居民对此是有疑虑的。因为房票本身有面额,这个面额的大小直接关系到能买多大的房子。所以,原有住房的评估价格是否准确、由谁来评估,是所有人最关心的问题。

江苏:摇号抽取专业机构估价 确保结果公平公正

为此,江苏各地出台了具体的评估办法,普遍做法是采用摇号抽取专业评估机构进行估价的方式。有的地方是通过摇号在10家评估机构中选1家来做评估,有的地方是通过摇号在8家评估机构中选1家来做评估,以确保评估结果公平公正。

江苏:今年前三季度全省房票已使用超1.6万套

随着各地评估办法的落地,一些原本观望的购房者开始积极选房。今年前三季度,江苏全省共发放房票超过2万张,其中已被使用的就超过了1.6万套。

第二问

房票都可以购买什么房

以江苏为例,在实践中发现,最开始,房票只可以购买的房源都是周边区域闲置的、已经建好的安置房。后来,根据居民不同的住房需求,江苏各地又将一部分商品房划入可选范围,而现在,不仅房源更加丰富,还能跨区选房。那么持票的购房者去哪里可以看到全部能够购买的这些房源?购房过程中的其他金融需求又如何以“一站式”的方式解决?这时候相关部门就推出了一个“房源超市”,有了这个房源超市,大家选房购房就再也不用四处跑路了。

房源超市:总览全“盘”一窗办完

全套手续

张敏属于征收对象,她告诉记者,和她一起领到“房票”的有2000多户家庭,最近大家都在看房。因此,她很担心自己喜欢的户型会被人选走。

南京市民 张敏:有的人去现场看了,剩下的都是一些采光不好、边边角角的,其实大家有这些顾虑的,换这个房子我肯定是要考虑它以后的前景,它的户型,还有得房率。

如何解决这个问题,江苏今年又引导每个城市都开办了房源超市,把房源汇集到一起,方便选房。

同时,房源超市还引入了银行、不动产登记、房产交易等多个窗口,从而实现一个超市可以总览全市楼盘,一个窗口就能办理购房手续。

江苏省南京市江宁区住房保障和房产局局长 徐静:怎么样提供老百姓想要的房源,不能只依靠一部电话、一个微信群、一张通知。提供房源就是要了解大多数人的需求,各个板块、各种户型都要兼顾。

不仅如此,江苏在政策实施过程中,还不断根据实际情况进行动态调整。最开始,可以购买的房源都是周边区域闲置的已经建好的安置房,是“1.0”版本。后续,根据居民不同的住房需求,各地又将一部分商品房划入可选范围,政策递进到“2.0”版本。而现在,“3.0”版的房票,不仅房源更加丰富,还能跨区选房。

甘肃兰州:40家房企企业5090套房源进驻“房源超市”

同样的“房源超市”政策在甘肃兰州也获得推广。在兰州,为吸引人才落户、解决人才安居问题,当地推出了“人才房票”政策。凡是符合标准落户当地的自主创业者,只要持有房票补贴,就可以在当地5090套房源的“超市”中直接抵扣使用。

按照政策规定,新来兰州市企业全职工作或自主创业的全日制硕士生和“双一流”建设高校全日制硕士生,在兰购买首套住房的,分别给予一次性30万元、10万元房票补贴。

兰州市住建局房政管理科科长姚婕:我们将持续加大人才房票政策的宣传力度,进一步提高政策兑现的便捷度,对取得人才房票的优秀青年后续购房做好跟踪服务工作,持续优化人才生态环境,完善人才住房制度,吸引和集聚更多人才留兰来兰就业创业。

目前已有40家房地产开发企业5090套房源进驻房源超市,供房票持有人选择。

第三问

如何使用房票购房?

近日,重庆市发放首张“人才房票”,对留在当地的人才进行安家补贴。当地的“人才房票”是怎么发放和



(网络图)

使用的?

朱浩是2018年毕业于湖北中医药大学博士,今年9月,他通过重庆市云阳县的人才引进政策,从湖北荆门来到了当地一家中医院工作。作为紧缺人才,根据当地新近推出的“人才房票”政策,他拿到了价值10万元的“人才房票”。

云阳县中医院引进人才 朱浩:“人才房票”政策为我们提供了强有力的后盾,感受到了云阳县对人才的重视和关怀,让我在云阳能够安心工作,舒心生活。

重庆:货币补助改为房票发放 补贴由事后变事前

“人才房票”是政府向符合条件的人才发放,用于购买商品房的凭证,与原本的安家补贴相比,“人才房票”政策将货币补助调整成房票发放,补贴方式由事后变为事前,让人才在收到房票后可直接用于购房款的抵扣,更有利于减轻购房初始阶段压力。

为进一步完善人才安居保障,当地还出台了《人才房票实施细则》,对高校毕业生、中级以上的专业技术人才、中级工以上的技能人才、创业就业人才以及其他优秀人才等,分别制定了相应的房票发放标准。

第四问

房票是实名的吗?可以转让吗?

目前各地推出的房票都是实名制的,但能否转让各地政策略有不同。在今年初广州推出的“安置房票”的相关项目中就指出:房票实行实名制,不得质押融资、违规套现。房票的使用人为被征收人本人及其直系亲属(包括配偶、父母、子女等),其直系亲属使用时需具备广州购房资格。此外,房票可以转让。被征收人所在户满足拥有一套在广州的住房前提下,允许房票在本项目被征收人间互相转让。房票限转一次。

类似的政策也出现在福建厦门,当地的房票政策推出后,居民不仅从“建房”“等房”安置变为“买房”“现房”安置,还在满足相关规定的条件下,允许将房票转让给第三人使用。

为推动“开票即购房”,厦门强化房企联动,同时优化房票签约流程,细化政策解读,为居民量身定制房票购房方案。

厦门市财政局资产管理处一级主任科员 林茜:今后,征收安置不再新建安置房,被征收人可以持房票在房源库中,购买全市范围内的商品房、存量安置型商品房,购房后还可继续用于购买

车位和商铺;同时,在规定期限内购房,可以获得相应奖励补贴。

值得关注的是,在满足户人均居住面积不低于35平方米的前提下,允许将房票转让给第三人使用。相较于房产转让,房票转让更方便,还能免去手续费和税费等费用。

第五问

房票有使用期限吗?

房票是有使用期限的,但各地因为不同的情况,使用期限也不相同。比如广州就规定:自房票核发之日起计算,最长使用期限为18个月,到期后,未使用部分被征收人可向核发房票的区政府申请兑换成货币,具体细则由各区制定。而江苏省,使用期限就为12个月。同样一年期限的还有甘肃的兰州。重庆当地房票的使用期限为6个月。

第六问

未来如何让房票政策更好地服务百姓?

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,如何让房票政策更好地服务百姓,一方面是要建立全面的房源平台,这样能够匹配老百姓使用房票可兑换房源的可选择性。另一方面,房企要把所有的房源拿出来,不能把房票兑换房源当去库存的机会。而且要让老百姓看到,房票兑换到的商品房,它的品质是有保障的,品质是不输于回迁安置房的。另外,地方政府要做好政策的宣传,让老百姓知道用房票兑换的房源不仅在品质区位,而且居住的体验上,都是比较好的。

此外,李宇嘉认为对于使用房票购房的,可以有一定的房价的折扣,鼓励开发商这么去做,或者开发商的折扣的地方政府可以补贴,或者在契税方面有一个支持。

房票兑换是一个系统工程,现在我们在房票上面有了一系列的政策,包括可以用专项债来收储房源。地方政府首先要做好项目的储备和申报,应先把政策宣传出去,摸底市场使用房票的需求有多少,等资金到位以后,迅速把房票投放出去,同时要跟开发商确保房票是可兑付的,这样的话,参与的开发商他的积极性也会有所提高。

同时,房票兑换以后,地方政府也可以用专项债来收储本来是用作建安安置房的这块地,这样就有资金形成这个循环。

(新华社)