



国海证券研究所联席所长夏磊：如何认识“房票”？



文/意见领袖专栏作家 夏磊

近日，中国财富管理 50 人论坛青年学术论坛举办“当前房地产市场热点问题研讨：风险研判与政策应对”专题研讨会，对当前房地产市场热点问题进行交流探讨，以期为相关政策完善提供参考。国海证券研究所联席所长夏磊出席会议并进行专题发言。



夏磊认为，随着消费者信心恢复，我国房地产市场将达成 14 亿平方米的销售面积。夏磊首先简练地对我国“房票”政策的实施过程进行描述，客观呈现了“房票”政策的优缺点。夏磊以郑州经验为例，指出当前情况下各地政府应审慎地出台“房票”相关政策。此外，夏磊建议，应从新市

民需求出发，增加保障房供给，由中央企业牵头盘活开发商的诸多问题项目，化解我国房地产行业风险。

一、如何认识“房票”

首先，今年我国房地产市场将呈现 5、6 月旺季更旺，7、8 月淡季更淡的现象，四季度随着消费者信心的逐步恢复，全年销售面积能够维持在 14 亿平方米左右。在这种市场情况下，郑州推出的“房票”政策引起了热议。“房票”是在上一轮棚改货币化时推出（2015 年鄂尔多斯、2016 年赤峰），形式上是兑换新房的一个凭证。

“房票”的好处在于定向使用，本地的资金只能用于本地的房地产交易，不会再度推高一、二线城市房价。基本运作流程是政府向购房者发放“房票”，购房者拿“房票”购买住房，开发商凭“房票”找政府结算，看似是铁三角，但是一旦结算不顺畅，“房票”就会变成三角债。在整个运行机制中，“房票”的核发人需要接收这个“房票”，并在 10 个工作日内划拨应付的资金去兑付“房票”。本质上是开发商先垫资给购房者，然后再找政府去结算。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44768

