

编者按：

本期专题论坛的主题是“推动城市更新 建设人民城市”，共有8位专家学者分别从房票安置政策的实施概况、城市更新的智慧化发展趋势、城市中心区域里弄大面积衰败的严峻现实、社区微更新存在的发展瓶颈、城市老旧小区改造的结果成效等角度入手，深入分析房票安置政策的发展历程、智慧城市与城市更新的耦合机制、里弄具有的活态遗产特征、城市社区空间微更新的时代使命、城市更新的福利效应，针对性地提出要完善房票安置政策优化机制、构建基于智慧城市技术的城市更新体系、降低物质更新门槛、探索差异化的社区治理参与模式、明确城市更新中多元主体的规范化分工等建议措施。

城市更新背景下 房票安置政策实施策略研究

——以上海市A区为例

文 \ 姜思伟 \ 上海城策行建筑规划设计咨询有限公司规划一所工程师

邵明浩 \ 上海城市房地产估价有限公司高级经济师

申立 \ 上海城策行建筑规划设计咨询有限公司规划一所所长、正高级工程师

摘要：房票安置作为城市更新动迁安置的创新工具之一，在“去库存、惠民生、促更新、稳财政”等方面已展现出一定效能，但在全国各地的实践过程中，也暴露出诸多问题。结合上海城市更新实际和全国其他地区经验，通过剖析A区房票安置政策探索中的核心议题——平衡待安置群众、开发商、政府三类主体的“责、权、利”关系，提出房票安置政策落地实施的策略，即针对待安置群众，强化权益保障、提升政策获得感；针对开发商，激励合规参与、保障结算效益；针对政府，加强能力建设、完善政策优化机制，以期城市更新中的多元安置模式创新提供参考。

关键词：城市更新；房票安置；实施策略；上海

DOI: 10.3969/j.issn.1674-7739.2025.05.001

一、绪论

（一）研究背景

1. 动迁安置是城市更新实施中的关键环节

2024年7月，《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》指出，要建立可持续的城市更新模式和政策法规。2025年7月，中央城市工作会议进一步指出，我国城

市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，要以推进城市更新为重要抓手。

当前，城市更新可持续实施离不开有效的动迁安置工作，动迁安置是指政府为推动城市更新或公共利益项目实施，依据相关法律法规，对被拆迁居民进行合理补偿、保障其合法权益并助力改善居住条件的系统性工程。动迁安置不仅关乎更新项目的推进效率，更关乎社会公平的实

现。如何更好地通过政策创新推进动迁安置，是城市更新实施的关键问题之一。

2.以房票为代表的动迁安置新模式正在全面试行

依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，被征收人拥有选择房屋产权调换或货币补偿的权利，这一规定为动迁安置工作的开展提供了法律依据和操作准则。近年来，除了以上两类传统的动迁安置模式，房票安置模式逐渐进入了公众的视野（表1）。房票安置是指房屋征收实施单位根据房屋征收与补偿的相关规定，将征收补偿权益量化后，向被征收人出具的在一定期限内用于购买房屋的结算凭证。

2024年1月，广州市正式印发《广州市房票安置实施方案》，成为首个实行房票安置的一线城市。截至2025年4月，全国已有50多个城市推行房票政策，起到了去库存、减周期、促民生的显著效果——广州通过房票政策使安置周期缩短50%以上；厦门则节约过渡费数亿元；安徽、江苏全省停建安置房，转向以房票安置为主导……^[1]在上海，2024年至今，金山、青浦、嘉定等区逐步开展房票安置的试点工作。然而，受超大城市市场复杂性、人口规模、情绪预期、推广力度等因素影响，试点效果存在差异。为此，为了更好地推进上海各区后续动迁安置模式的创新，支持可持续城市更新模式和政策法规的建立，本研究将结合全国经验与上海更新实际，探索更好地推进房票安置政策实施的路径与建议。

（二）研究综述

现有城市更新领域关于动迁安置的研究较少，且多聚焦于如何化解拆迁安置过程中的冲突与提升居民满意度等方面。一是关于如何化解拆迁安置过程中产生冲突的研究。魏凌等以深圳市为例，^[2]指出从法律、组织、流程三层面构建系统性补偿机制，核心是通过强制售卖降低谈判门槛、国资评估等方式，破除特殊产权障碍、流程再造平衡多方风险，为高密度城市更新提供冲突化解路径。二是关于安置房选房方式的研究。阿依帕夏古丽·艾买提以上海市彩虹湾社区为例，^[3]通过问卷调查法发现选房方式存在的问题，并针对我国安置房分配中的不足，提出相关政策建议，以期优化现有选房方式，促进安置房分配机制公平透明化，进而促进社会公平和谐发展。三是关于安置模式的研究。刘晓君等以西安市为研究对象，^[4]得出三种安置方式以应对不同的场景要求（集中异地安置、货币化安置以及集中就地安置），通过仿真实验量化政策干预效果，强调安置模式需与地方产业调整、住房去库存化、社会保障水平协同，避免“一刀切”。

房票安置研究的文献也不多见，主要聚焦在房票安置的适用条件、风险机制、制度设计等维度。一是关于房票安置试用条件的研究。杨璐璐以湖州市吴兴区为例，^[5]提出宅基地退出中“房票模式”的适用条件，即农民土地依赖度低、居住改善意愿强、土地区位价值高等。二是关于房票安置风险机制的研究。臧曼君等

表1 房屋产权调换、货币安置等传统动迁安置与房票安置模式比较

对比维度	房屋产权调换	货币补偿	房票安置
补偿形式	实物（房屋）	现金	房票
主动权	依赖政府提供的房源（安置房）	自主选择购房或支配资金	自主选择购商品房（受房源超市限制）
安置位置	原址安置或异地安置（受安置基地限制）	自行选择	自行选择（受房源库限制）
差价处理	需结清安置房与原房屋的差价	无差价	政府及房地产企业额外补贴
适用人群	重视居住稳定性、希望改善住房者	追求灵活性、无须安置房者	追求灵活性、无须安置房者

分析了2022年以来的房票政策，^[6]指出需关注定价机制、使用限制、房源渠道等问题，防范房地产下行期的风险。三是关于房票安置制度设计的研究。吴卓儒等以浙江四地为例，^[7]指出房票可缩短安置周期、去化商品房库存，建议从平台、物业、异地交易等方面完善政策；钱攀锋指出房票制度存在的问题，^[8]建议从制度设计层面实现政策获得更大的接受度。显然，上述研究还未触及房票安置背后“待安置群众、开发商、政府”之间多元主体利益格局重构等的核心问题。

（三）研究思路

本文以“房票安置模式”为研究对象，结合上海市A区城市更新的实际，通过深入剖析政策实施背后“待安置群众、开发商、政府”多方主体的“责、权、利”关系，力求提出房票安置政策实施的优化建议。选择A区作为案例实证主要基于A区拥有探索实施房票安置模式的基本条件：一是随着城中村改造、农民集中居住以及其他重大项目的推进，A区安置需求较为迫切；二是库存安置房不足。在大量的安置需求下，原本安置基地存量房源不足，若要按照原模式完成安置，则需要新建一批动迁安置房，对政府财政资金产生一定压力。三是存量商品房也存在去化不畅的问题。由于现行房地产市场因素，商品房新房的去化周期拉长，A区仍存在新房去化的压力。

二、房票安置政策的历程、特点与实施概况

（一）发展历程

我国房票安置政策的发展过程大致可以分为四个时期：第一阶段是早期探索时期（2005—2014年）。2005年前后，辽宁、江苏南京、浙江温州等部分省市开始尝试给拆迁户发房票，但并未形成规模效应。第二阶段是棚改货币化推动期（2015—2018年），2015年，全国掀起棚改去库存的浪潮，房票才得以在大部分城市推广和普及，如浙江诸暨、安徽安庆、内蒙古鄂尔多斯等，但一线城市并未参与

且依赖楼市热度。随着棚改结束，房票便渐渐淡出了大家的视野。第三阶段是政策调整与沉寂期（2019—2023年）。随着棚改专项贷款收紧及房价波动，房票安置暴露问题，如房源仅限新房、禁止转让、流动性差、奖励吸引力不足等，多地暂停实施，仅河南郑州、浙江宁波、江苏常熟等少数城市保留房票试点，但效果平淡。第四阶段是新一轮复苏与创新时期（2024年至今）。伴随着2024年1月广州发布《广州市房票安置实施方案》，该市成为首个房票落地的一线城市，后续如上海等众多一线城市紧随其后出台房票政策，力求提高商品房去化率、支撑城市更新实施及促进商品房交易市场回暖。

（二）区域比较

通过对各地房票政策在使用期限、奖励比例、限购问题、通用范围及实施效果等进行比较（表2），可以梳理出不同地区在政策设计上的差异化与创新性举措。

在使用期限方面，各地房票政策存在一定差异，跨度为6—24个月，其中多数地区将期限设定在12—24个月。沈阳将房票使用期限确定为6个月，其政策导向在于实施短期刺激，以促使持票人加快变现进程；而广州、深圳、珠海则为持票人提供了充裕的使用时间，使持票人能够从容地筛选房源。

就奖励比例而言，各地房票政策通常在货币补偿总额的3%—10%区间内浮动，且会依据不同项目的特性有所差别。广州、郑州等地采取直接提升房票价值的方式，对刚需及改善客群产生了较强的吸引力；沈阳实行奖励与时间挂钩的机制，规定在3个月内使用房票可获得10%的奖励，6个月内使用可获得5%的奖励，以此实现对短期去化的刺激；厦门的房票奖励比例仅为4%，但其通过全市通用的模式，弥补了奖励力度相对较弱的不足。

在限购问题上，除部分地区本身未实施限购政策外，目前仅有广州允许突破限购限制，其他地区尚未在这一领域进行政策调整。

在适用范围上，广州、深圳、厦门突破了区域壁垒的限制，持票人可以跨区域选择房

表2 各地房票政策的差异化实践比较

项目	上海市 (金山区、青浦区、嘉定区)	北京市 (通州区)	广州市	深圳市	郑州市	南京市	杭州市 (萧山区)	厦门市	珠海市	沈阳市	南通市 (通州区)	苏州市 (高新区)
使用期限	18个月	12个月	24个月	24个月	12个月	12个月	18个月	12个月	24个月	6个月	12个月	至2025年10月31日
奖励比例	3%—10%	最高5%的购房奖励	最高10%	5%安置奖励	10%	最高10%	10%	最高4%	5%	3个月内使用奖励10%，6个月内使用奖励5%	未涉及	未涉及
限购问题	未突破	未涉及	不受限制	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及	未涉及
通用范围	本区	本区	全市	全市	全市	江宁区、雨花台区等	本区	全市	全市	全市	本区	本区
实施效果	—	—	缩短了安置周期达到50%以上	重点去化龙岗、坪山库存	核发房票150亿元。去化130万平方米	—	2025年2月发放首张房票(小砾山改造)	4个月撬动购房金额100亿元，去化面积31.7万平方米	缩短拆迁周期，减少临迁费支出	—	—	—

源，这一做法有助于实现更大范围资源的优化配置；而上海的金山、青浦等区仅允许在本区内选择房源，若该区域内房源供应不足，容易导致房票闲置，从而削弱政策的实施效果。

从实施效果来看，郑州与厦门借助高奖励和全市通用的政策设计，房票政策的实施取得了显著成效，对动迁安置工作发挥了积极的促进作用。

各地房票政策的差异化实践，本质上是地方政府对房地产市场调控与民生需求平衡的探索。短期刺激与长效适配的期限设计，折射出对不同购房群体需求的精准回应；奖励比例与通用性的组合策略，则体现了政策工具在吸引力与资源配置效率间的权衡；而广州突破限购、厦门全域通用等政策创新，更凸显打破行政壁垒对释放政策效能的关键作用。从实施效

果看，郑州、厦门的成功印证了“高灵活性+强适配性”的政策逻辑，唯有兼顾市场规律与民生诉求，在期限设置、区域协同、奖励机制上实现系统性设计，才能让房票既成为去化库存的有效工具，又真正服务于动迁安置与居民居住需求升级的长远目标。

（三）主要成效

一是有利于增加安置的选择性和积极性。房票安置打破了传统实物安置的类型限制，赋予待安置群众在指定范围内自主选择房源的权利。待安置群众可根据自身需求选择不同区位、户型和品质的商品房，显著增加了选择性和灵活性。此外，房票安置设置奖励机制，显著提升了待安置群众的实际购买力和参与积极性，并且缩短了安置周期，提升了效率。

二是有利于激活房地产市场去库存。房票

安置通过定向释放购房需求，将拆迁补偿资金转化为房地产市场的有效购买力，是消化库存的重要手段。通过房票购买商品房的，可帮助开发商加速销售，盘活存量资产。此外，房票资金的本地化使用避免了货币补偿后资金外流，确保需求在本地市场释放，推动本地楼市活跃度提升。

三是有利于优化城市空间布局。相较于传统的产权调换安置，房票安置可以适度减少安置房的建设，调整居住用地的产品结构，少建安置房的土地可以用来建设更具价值的商品房或产业、配套等空间，优化了城市的空间布局。

（四）潜在风险

一是存在市场不确定性。房票安置的市场化特征使其不可避免地受到市场波动影响。房票安置是市场较冷时供需调节的重要手段，尤其在房地产市场较为低迷，存量商品房难去化时，有利于稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。但若市场较热时，开发商则无需将房源放入房源库来销售，房源库内的选择性将大大减少，反过来影响房票政策的效果。

二是供需结构性矛盾难以根除。房源库中核心区域的房源较为紧张但吸引力强，而较为偏远地区的库存高但吸引力弱。在房票安置的奖励下，待安置群众进一步被吸引向偏核心地区聚集，而偏远地区商品房去化仍存在挑战。

三是存在路径依赖可能。房票安置在短期内能刺激市场需求，但过度依赖这一工具可能掩盖市场真实供需关系，减缓房企调整供应结

构的步伐。房票若作为单一手段使用，可能导致开发商忽视市场实际需求，继续开发同质化产品。

三、房票安置中三类主体“责、权、利”分析

房票安置本质上是让市场主体介入原本由“政府—待安置群众”两者构成的传统安置关系，为此，探讨房票安置政策的有效实施，关键在于分析背后“待安置群众、开发商、政府”三者“责、权、利”关系（图1）。然而，三类群体背后的行动逻辑存在差异。对于待安置群众而言，其主要关注点在于选择房票安置能带来何种益处，该方式与房屋产权调换及货币补偿的安置方式有何不同；就开发商来说，其主要会考量将哪些商品房房源纳入房源库，需要给出怎样的优惠力度，以及是否能从中获利；对于政府而言，则需思考如何通过房票安置方式进一步激活地区功能，为地区发展创造经济价值、社会价值和发展价值。基于此，为更清晰地呈现三类主体的“责、权、利”关系，本文以A区的情况作为示例进行阐述与分析。

（一）待安置群众的“责、权、利”分析

一是责任维度。待安置群众的责任是对政策规则的遵守和义务的履行。待安置群众需确保相关信息真实，严格遵守协议中明确的各项条款，配合有关部门履行协议。就A区而言，其在动迁安置工作中涉及的群众数量较大，且涵

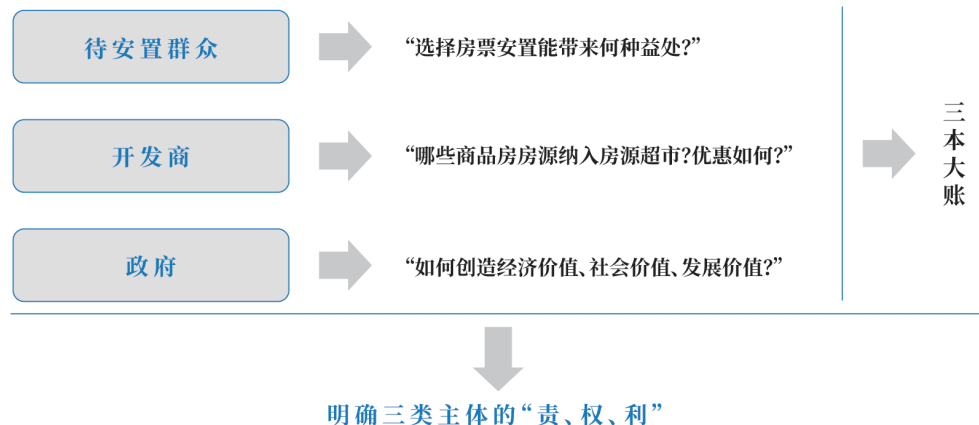


图1 房屋安置的三类相关主体

盖了村民、居民等多种群体类型。无论所属群体类型存在何种差异，这些被纳入动迁安置范围的群众，均需履行相应的责任。

二是权利维度。待安置群众具有自主选择权，可自主选择安置模式。若选择房票安置，则可结合自身需求自由选择房源库内的商品房，并对选房全程具有监督权。

三是利益维度。房票安置的核心价值是通过政策设计让群众享受实实在在的利益，既包括经济层面的收益，也包括生活质量的提升，体现政策的民生导向。首先是经济收益的实质性提升。以A区为例，假设其户均动迁安置补偿面积约为280m²、动迁安置房二手市场价格为2.3万元/m²的前提下，对安置群众选择不同安置模式的补偿效益展开测算分析。经测算，安置群众选择房屋产权调换模式时，所获补偿房屋的实际市场价值约为640万元。而在房票安置模式下，依据3%—10%的额外奖励政策，其实际对应的货币补偿金额为692万元至731万元。由此可见，房票安置模式相较房屋产权调换模式，安置群众可多获得58万元至96万元的收益，多获利占比为9%—15%。此外，房源库内的房地产企业通常会针对使用房票购房的群众给予一定幅度的价格优惠，这在进一步降低购房成本的同时，也间接提升了资金的实际购买力。其次是居住条件的根本性改善。房票购得的商品房在户型设计、建筑质量、配套设施、物业水平上显著优于同地段的安置房，直接提升居住的舒适性，同时，也避免了传统实物安置中等待

时间长、房源位置固定的问题，群众可根据工作、家庭等需求灵活选择居住地点。

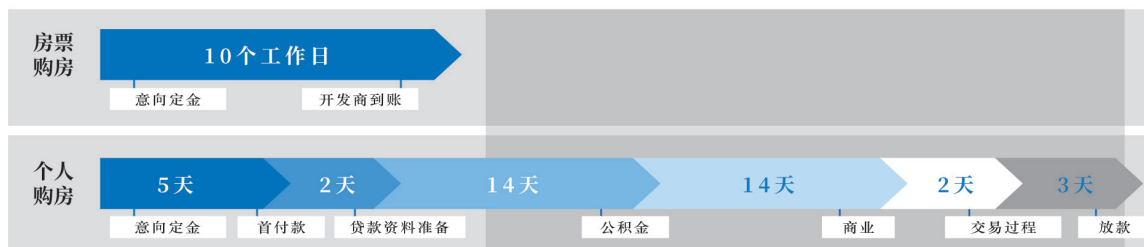
（二）开发商的“责、权、利”分析

一是责任维度。开发商的责任是要为待安置群众提供可靠的居住选择，确保房源质量与交易规范。开发商需保障房源的合规性，严格遵守房票安置的价格约定，根据市场行情及自身情况明确一房一价，挂牌价格被锁定，不允许上涨。若将楼盘纳入房源库，则需整盘纳入，不可部分纳入。目前，A区有上千套存量商品房有意向进入房源库，并设定进入房源库后的开发商优惠，明确一房一价。入库开发商将受到白名单管理，一旦发生违规事项，则从名单中除名。

二是权利维度。开发商作为市场主体，其权利体现为可根据自身经营规划决定是否加入房源库，并有权按政策约定的流程和时限获取房票对应的购房资金。

三是利益维度。开发商参与房票安置的核心动力在于通过房票政策实现经营性收益的优化（图2）。首先，有利于库存去化，加速资金周转。房票安置为开发商提供了安置群众这一相对稳定的客户群体，类似于打开外部团购渠道，有助于快速消化存量房源，减少库存积压；房票资金由政府统筹结算，回款周期相对可控，能加快资金周转效率，降低资金成本。其次，市场份额与品牌影响力的扩大。参与房票安置可使开发商提升市场曝光度，吸引更多潜在客户。配合政府民生工程的实施，能增强

①资金回收周期



②项目去化周期

房票安置打开外部渠道团购

③打开开发商合理降价渠道

降价幅度5% → 降价幅度10%
房企税前成本利润率略微降低，但可加速回款

图2 开发商利益维度分析

企业社会责任感形象，提升品牌美誉度。再次，长期经营环境的优化。房票安置推动的城市更新可改善区域基础设施与居住环境，间接提升项目周边房产价值，为开发商后续项目开发创造有利条件。通过测算，A区若实施房票安置，开发商将缩短1个月的资金回收周期，加快项目去化周期，更有利于打开合理降价渠道。

（三）政府的“责、权、利”分析

一是责任维度。政府作为房票安置政策的制定者与监管者，需对全流程进行制度设计和动态监管。A区在房票可行性研究的基础上，制定了“1+X”的政策体系，推出1个《房票安置实施办法》以及X个与房票安置相关的管理措施或细则，形成对房票政策落地的有力保障。并结合测算，明确多元安置的政策导向。除了房票安置之外，仍会适度建设安置房，作为底线保障。

二是权利维度。政府有权修订房票安置政策，划定房票使用的区域范围、房源类型，确保政策与城市更新相匹配；有权设定开发商参与房源库的准入标准，对不符合标准的企业拒绝纳入。

三是利益维度。政府推动房票安置的核心利益在于通过政策创新提升公共治理效能。首先，房票安置可增加土地出让收入。房票安置使得安置房减少建设，原本建设安置房的土地用来建设商品房，将进一步增加土地出让收益，其资金可覆盖房票安置的额外奖励成本。以A区为例，经测算，若选择房票安置的群众占比为10%，则全区可以减少大量安置房建设，带来的土地出让金收益可覆盖房票安置的额外奖励成本。其次，房票安置有助于城市更新与空间优化的推进。房票安置可高效解决征收安置难题，加快旧改、棚改等项目进度，推动城市功能升级，优化城市空间布局。再次，房票安置实现了财政与资源配置的高效利用。相比传统的房屋产权调换，房票安置可减少政府的土地资金投入，降低财政压力，通过市场化房源供给，避免安置房闲置或区位不合理导致的资源浪费，提高住房资源配置效率。最后，房票安置是社会稳定与民生改善的保障。房票安置

有利于实现房地产市场与经济的平稳发展。房票安置通过保障待安置群众自主选择权与补偿权益，减少征收矛盾，维护社会和谐。安置群众通过房票购买到更优质的住房，居住条件得到改善，民生福祉得以提升，进而增强对政府的信任度。

四、房票安置政策实施的策略探索

房票安置政策的实施是一项复杂的系统工程，基于三类主体“责、权、利”的分析，为更好地促进政策实施，有必要提出多元主体共同获益的实施策略建议。

（一）针对安置群众：强化权益保障，提升政策获得感

一是强化待安置群众对房票政策的认知。房票安置模式在上海作为一种新兴事物，需要确保安置群众充分理解，可通过线上线下结合的方式，重点比对房票安置与房屋产权调换、货币补偿等方式的差异，突出房票安置经济收益增加、房源灵活的优势。

二是搭建面向待安置群众的一体化服务平台。平台应整合房源信息发布、政策咨询解读、购房流程指导等功能模块，供安置群众在实际流程中选择、查询与操作。平台需实时更新纳入房源库的房源明细，包括户型结构、面积区间、价格构成、交付标准等核心信息，并标注开发商针对房票用户的让利幅度。设立专门的纠纷调解委员会，由法律、房地产、社会保障等领域专家组成，负责处理房票使用过程中出现的各类争议，确保群众诉求得到及时回应和公正处理。

（二）针对开发商：激励合规参与，保障结算效益

一是完善房源库准入与退出机制。制定清晰的准入标准，根据开发商企业资质等级、资金实力、信用记录等指标划分准入类别，并对入库企业实施“动态考评”管理。将房票项目履约情况纳入企业信用档案，对信用优良企业，给予土地出让金分期缴纳、预售资金监管比例下调等激励政策；对存在捆绑销售、虚假

宣传、拒绝接收房票等违规行为的企业，列入失信名单并限制市场准入。

二是保障合理收益与资金效率。建立“分段结算、动态拨付”机制，开发商可凭网签合同按月申请房票结算，政府相关部门完成审核并拨付对应款项。对于大额房票交易，推行阶段性支付模式：签约完成后支付30%款项，房屋交付验收合格后再支付50%，剩余20%作为质保金，在交房满2年且无质量问题后结清。建立房票结算绿色通道，对按时履约、信誉良好的开发商给予优先结算，缩短资金回笼周期。

（三）针对政府：加强能力建设，完善政策优化机制

一是加强全生命周期数字化监管。建设房票全流程管理系统平台，实现从资格审核、票证生成、房源匹配、交易签约到资金结算的各环节数字化监管，包含基础数据库、房源管理库、流程审批库、风险管理库等功能。重点针对房票资金池实施动态监测，设定资金预警线，一旦资金池金额低于设定安全值，则触发资金补足功能。

二是完善政策调整优化机制。制定“试点一评估一优化”的政策实施路径，在政策实施初期选择具有代表性的区域开展试点，试点期一般为6—12个月，主要测试房票定价方式、流通范围、结算效率等核心环节。试点结束后，引入第三方评估机构，每年对房票政策实施效果进行独立评估，通过定量与定性相结合的方式开展评估，主要评估指标包括待安置群众满意度、房源去化率、财政资金使用效率、市场稳定程度等。根据评估结果可动态调整政策参数。当商品房去化周期低于12个月时，适当缩减房票发放规模并降低奖励标准；当去化周期超过24个月时，扩大房票适用范围并提高奖励幅度。

五、结论与余论

综上所述，本研究以上海市A区为研究对象，围绕城市更新背景下房票安置政策的实施展开分析，得出以下结论：

房票安置作为城市更新动迁安置的创新工具，可在“去库存、惠民生、促更新、稳财政”等方面发挥出显著效能，能通过市场化机制提升资源配置效率、缩短安置周期、缓解政府财政压力，同时为待安置群众带来经济收益与居住条件改善，为开发商提供库存去化与资金周转便利，推动城市更新与房地产市场平稳发展。然而，在实践中，房票安置政策也面临着市场风险、监管挑战、使用限制及利益分配不均等问题。破解这些问题的核心，在于有效平衡待安置群众、开发商、地方政府三方“责、权、利”关系——待安置群众需履行合规使用等责任，享有自主选择与权益保障权利，获得经济与居住利益；开发商需保障房源合规与交易规范，拥有参与自主与资金结算权利，实现去化增效与品牌增值；政府需承担政策科学与监管规范责任，行使统筹管理与协调处置权利，获取更新提速与民生提质等公共利益。为此，进一步提出多元主体协同的实施策略建议，针对待安置群众，应强化权益保障，提升政策获得感；针对开发商，应激励合规参与，保障结算效益；针对地方政府，应加强能力建设，提升全流程监管水平，并完善政策调整机制等。

放开来，房票安置政策的思路可以进一步应用于城市更新的其他方面。例如，未来可尝试探索“跨类型覆盖”的房票政策，例如，针对符合条件的人才，将房票与人才政策衔接，允许其使用“人才房票”，在购房时享受额外10%—15%的补贴，既消化库存，又助力“人才引进”，为城市更新中的业态更新与人才引进提供支撑。此外，针对残疾人、低保家庭等弱势群体，房票政策也可更加具备“包容性”，如上述人群中的使用可突破“不找零”限制，允许差额部分转为货币补贴，为上述人群提供更多便利，让房票安置政策真正为民所用。

参考文献：

- [1] 每日经济新闻. 多城房票政策正在落地 [EB/OL]. (2025-04-03) [2025-07-15].
<https://baijiahao.baidu.com/s?id=182838>

- 4206447031039&wfr=spider&for=pc
- [2] 魏凌, 叶剑平, 张帆. 深圳市城市更新的拆迁补偿机制研究[J]. 现代管理科学, 2018(4): 64-66.
- [3] 阿依帕夏古丽·艾买提. 安置房选房方式对居民拆迁满意度的影响——以上海彩虹湾社区为例[J]. 上海房地, 2022(11): 21-25.
- [4] 刘晓君, 乔佚. 城市内涵式发展视角下棚户区改造安置模式选择研究——以西安市为例[J]. 现代城市研究, 2018(9): 91-100.
- [5] 杨璐璐. 基于新农村建设的宅基地整理退出“房票”模式研究: 湖州吴兴例证[J]. 经济问题, 2016(10): 62-66.
- [6] 臧曼君, 曹亚琨, 王小方. 对房屋征收中房票安置方式的思考与建议[J]. 中国房地产估价与经纪, 2023(2): 75-80.
- [7] 吴卓儒, 元卓鸣, 金天. “房票”: 优化拆迁安置模式的探索——基于路桥、奉化、安吉、嵊州的效用比较分析[J]. 法制与社会, 2019(16): 180-181.
- [8] 钱攀锋. 城中村改造中如何优化房票安置的制度设计和实施[J]. 行政事业资产与财务, 2015(27): 84-85.

Research on the Implementation Strategy of Housing Ticket Placement Policy under the Background of Urban Renewal

Jiang Siwei, Shao Minghao, Shen Li

(Shanghai Chengcehang Architectural Planning and Design Consulting Co., Ltd., Shanghai 200003, China)

Abstract: As one of the innovative tools for urban renewal and relocation, housing ticket placement has shown certain efficiency in reducing inventory, benefiting people's livelihoods, promoting renewal, and stabilizing finances. However, in the practical process across the country, many problems have emerged. Based on the actual urban renewal situation in Shanghai and the experience of other regions across the country, this paper analyzes the core issues in the exploration of the housing ticket resettlement policy in Zone A - balancing the "responsibilities, rights, and interests" of the resettlement population, developers, and government. It proposes strategies for the implementation of the housing ticket resettlement policy, namely strengthening the protection of the rights and interests of the resettlement population and enhancing the sense of policy achievement; For developers, incentivize compliance participation and optimize settlement benefits; Regarding the government, strengthen overall supervision, enhance overall supervision, and implement flexible adjustments. We hope that relevant research can provide reference for the innovation of diversified resettlement models in urban renewal.

Key words: urban renewal; housing ticket placement; implementation strategy; Shanghai

■责任编辑: 许丹