

# 均价最低1.65万元/m<sup>2</sup>！ 广州三个共有产权房项目定价征求意见

共2941套以中小户型为主,预计第三季度公开销售,市民购买须符合多个条件

4月1日,广州市住建局在官网发布了《关于公开征求白云区嘉翠苑共有产权住房定价方案、白云区龙归花园转用共有产权住房定价方案、番禺区域隽雅苑(北区)共有产权住房定价方案公众意见的公告》(下称“公告”),这也是广州市共有产权住房首次就定价方案公开挂网征求意见。

根据公告,白云区嘉翠苑400套共有产权住房销售均价为2.8万元/平方米、承购人产权份额为55%;白云区龙归花园155套拟由拆迁安置房转用为共有产权住房销售均价为1.65万元/平方米、承购人产权份额为55%;番禺区域隽雅苑(北区)2386套共有产权住房定价销售均价为2.38万元/平方米、承购人产权份额为60%。三个项目合计共有产权住房2941套(60m<sup>2</sup>以下小户型2234套,60~90m<sup>2</sup>中户型612套,90m<sup>2</sup>以上大户型95套)。

■采写:新快报记者 王彤 通讯员 穗建

## 三个共有产权住房项目情况

### 白云区嘉翠苑： 幼儿园及托儿所已建成

嘉翠苑位于白云区嘉禾联边。项目住宅面积约占15.5万平方米。项目建设28~34层公共租赁住房8栋、2400套和26层共有产权住房2栋、400套。本次定价的嘉翠苑400套共有产权住房已完工、正在办理竣工验收。

**户型分为二房二厅(建筑面积70~72m<sup>2</sup>,以下均指建筑面积)、三房二厅(88~89m<sup>2</sup>)两种,各200套。**

内部配套方面,嘉翠苑配建卫生站、邮政所、文化活动站、居民健身场所、社区居委会、物业管理办公用房、幼儿园及托儿所,已建成;老年人服务站点、社区服务中心预计2022年完工;规划配套机动车车位1990个。

### 白云区龙归花园： 配套幼儿园、小学、中学

龙归花园位于白云区龙悦新街,2014年已竣工并交付使用。龙归花园155套拟由拆迁安置房转用为共有产权住房位于龙瑞街1号住宅楼,建筑面积约为1.28万平方米,均已办理不动产确权登记。

**户型分二房二厅(74~75m<sup>2</sup>)、三房二厅(89~90m<sup>2</sup>)、三房二厅(90~91m<sup>2</sup>)三种,分别有80套、18套、57套。**

项目配建商业综合体、医疗卫生、教育设施、文化娱乐、社区活动中心、社区卫生服务中心、警务室、两个居委会、物管处办公室、邮政、银行、肉菜市场配套设施,机动车位4015个,已投入使用。项目配套龙归幼儿园(南、北两园)、共有20个班,龙归小学36个班,龙归中学30个班。

### 番禺区域隽雅苑(北区)： 配建18班幼儿园和托儿所

城隽雅苑项目位于番禺区新造镇,地铁4号线新造站距项目用地约800米。项目住宅建筑面积约28.20万平方米,规划建设24栋19~25层的高层住宅(北区12栋已完工,南区12栋在建)。本次定价的城隽雅苑(北区,Z13~Z24)2386套共有产权住房已完工、正在办理竣工验收。

**Z13~Z18、Z21~Z24栋楼的户型分为一房一厅(39~47m<sup>2</sup>)、二房一厅(51~58m<sup>2</sup>)、三房一厅(58~59m<sup>2</sup>)三种,各有212套、1484套、424套;Z19~Z20栋楼的户型分为一房二厅(42~44m<sup>2</sup>)、二房二厅(79~80m<sup>2</sup>)、三房二厅(约120m<sup>2</sup>)三种,各有114套、114套、38套。**

项目配建18班幼儿园和托儿所、肉菜市场、社区卫生站、居民健身场所、老年服务站、文化室、街道办事处、社区居委会、派出所、邮政所等设施,规划机动车位3369个,正在建设。



#### 公众提意见途径

时间:4月30日前

途径:公众可将相关意见和建议邮寄至广州市越秀区府前路1号3号楼广州市住房和城乡建设局住房改革和保障处(邮编510030),或者发送电子邮件到:gzcczbc@gz.gov.cn

#### ●如何计价?

**以同地段同类型住宅均价为基础,上下浮动不超10%**

销售均价和产权份额是怎么计算的?以龙归花园为例,公告指出,根据专业评估,龙归花园同地段、同类型商品住宅市场价格约为3.02万元/平方米,综合考虑市场评估价和保障对象支付能力,确定销售均价为1.65万元/平方米。按照龙归花园市场评估价3.02万元/平方米、共有产权住房销售均价1.65万元/平方米计算,承购人产权份额确定为55%(3.02÷1.65×100%=54.6%,向上取整为55%),其余45%为市政府产权份额,拟由市住房保障办公室委托代持管理机构持有。

三个小区的定价方案均指出,单套共有产权住房销售单价以销售均价为基础,结合房屋楼层、朝向等因素确定,上下浮动比例不超过10%,在销售前确定并在销售现场公示。除了标示的房价和国家规定购

买方应负担的税费、专项维修资金等法定事项外,任何单位或个人不得再向承购人收费或变相收费。建设单位在共有产权住房出售后,应按产权比例划分将房屋产权分别转移至承购人和代持管理机构名下。定价方案自市政府批复之日起计算,定价有效期一年。

#### ●谁可以买?

**须是六区稳定就业或长期落户的无房家庭**

公告指出,嘉翠苑、龙归花园、城隽雅苑(北区)作为市本级共有产权住房房源,定向配售给符合条件并且在越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺六区稳定就业或者长期落户的无房家庭,申购事项及申购条件在销售前另行公告。

此外,停车位只租不售。

记者从市住建局获悉,这批次共有产权住房预计第三季度公开销售。

## 四问共有产权住房

### 一、哪类人群适合买共有产权住房?

共有产权住房以建筑面积90平方米以下的中小套型为主,主要面向符合条件的城镇户籍市民和非户籍人才“夹心层”市民,尤其是新就业、青年“刚需”群体。“夹心层”是指收入、财产超过承租公租房限制条件,但又暂不具备购买商品住房经济负担能力的群体。“刚需”是指在穗就业、家庭团聚、结婚生育等必要的基本自住需求。

### 二、享受公共服务权益有差别吗?

购买共有产权住房视同购买商品住房享受子女的幼儿教育、中小学义务教育,可以立户、入户,可以申请住房公积金贷款或提取住房公积金余额,可以作为本社区居民参加社区活动、享受养老等家庭综合服务。

### 三、购买共有产权住房具体有哪些条件?

1.这些人可以购买

根据《广州市共有产权住房管理办法》,申购共有产权住房应同时符合下列条件:

(一)已婚人士申购的,不受年龄限制;未婚、离异、丧偶等单身人士申购的,应当年满30周岁。

(二)本市户籍申购人应具有本市城镇户籍满10年;具有国家承认的国内院校本科及以上学历并获得学士及以上学位,或者取得国家承认的境外院校学士及以上学位、属于本市公布的中高级专业技术职称和职业资格目录、属于高技能人才和紧缺工种(职业)目录、持有有效的广州市人才绿卡主卡人员的,可以不受户籍或户籍年限限制。

(三)申购前在本市连续缴纳基本养老保险满60个月,发生中断、补缴情况的累计不超过6个月且相应的月份不计在内。

(四)申购人及其配偶和未成年子女名下无本市的住宅、商铺、写字楼。

(五)每批次房源公布时,市住房保障办公室或各区住房保障部门规定的其他条件。

按规定自愿转让并腾退已购共有产权住房后可以再次购买,已购的共有产权住房满足限售年限后可以申请换购,再次购买或换购仅限一次。

2.具有下列情形之一的,不得申购:

(一)申购人及其配偶、未成年子女已签订本市住房买卖合同或产权调换形式的征收(拆迁)补偿协议,或持有宅基地,或持有未办理受赠、继承手续或其他未办理不动产登记的本市住房;

(二)申购人及其配偶、未成年子女或其控制的企业,在提交申购

前5年内在本市有住宅、商铺、写字楼不动产转移记录;

(三)有自有产权住房家庭夫妻离异后一方单独提出申购,申购时点距办理离婚登记或离婚判决生效的时点未满3年;

(四)申购人或其配偶已享受过购买房改房、解困房、集资房、安居房、侨房政策专用房、拆迁安置新社区住房、经济适用住房、限价房;

(五)申购人被列入失信惩戒名单。

3.申购人符合以下条件之一,优先配售共有产权住房:

(一)夫妻双方均符合共有产权住房申购条件且共同申购的;

(二)取得国家承认的国内或境外院校博士或硕士学位,或具有本市公布的高级专业技术职称或执业资格。

### 四、共有产权住房全是优点吗?

不一定!首先,共有产权住房产权流转实行封闭运行,不能随意买卖,而且价格可能会更低。这也就意味着,房价波动风险都是由承购人承担的。

其次,不能出租出借。还有,只能进行有条件继承。

还有,可能被收回。如果擅自转让、赠与产权份额或设定除购房贷款抵押以外的担保物权,擅自出租、出借且拒不整改的,或者户籍迁离本市或者出国定居的,还有可能被收回重新转让给其他家庭。