

# 廣州共有產權房 首付僅需33萬

## 合資格港人可買 售價為同區六折

灣區置業



▲廣州的城雋雅苑北區提供2386伙共有產權房。



大公報製圖

部分內地城市已經試點通過「共有產權房」來解決年輕人的住房需求；廣州亦是試點城市之一，並會對符合條件的港人開放。共有產權房首付成本低，5年後可轉讓，所以是有意到內地發展的港青尋找落腳點的不錯選擇。當中，城雋雅苑北區和龍歸花園兩個項目合共推出12伙共有產權房；前者的最低首付只需要約30萬元（人民幣，下同；約33萬港元），上車門檻總價亦不超百萬。

大公報記者 盧靜怡

### 廣州共有產權房 港人申請條件

1 已婚人士申請，不受年齡限制；未婚、離異、喪偶等單身人士申請，則須當年滿30周歲

2 廣州市戶籍申請人應具有廣州市城鎮戶籍滿10年

以下情形不受戶籍或戶籍年限限制：

- 具有國家承認的國內院校本科及以上學歷，並獲得學士及以上學位
- 取得國家承認的境外院校學士及以上學位
- 屬於廣州市公布的中高級專業技術職稱、執業資格、高技能人才、緊缺工種（職業）目錄人員
- 持有有效的廣州市人才綠卡主卡人員

3 2017年2月至2022年7月（66個月）中，申請人在廣州市連續繳納社會基本養老保險滿60個月，發生中斷、補繳情況的累計不超過6個月且相應的月份不計在內

4 申請人及其配偶和未成年子女名下沒有廣州市的住宅、商舖、寫字樓

資料來源：政府官網  
大公報記者盧靜怡整理

廣州市近期向符合共有產權房申請條件，且在越秀、荔灣、海珠、天河、白雲、番禺六區穩定就業或長期落戶的無房家庭，推出城雋雅苑北區和龍歸花園兩個項目，共2541伙共有產權房。根據政策規定，承購人在持有期間，不得將單位出租或出借給除本人或配偶的直系親屬之外的其他人使用。

#### 提供23戶型 月供3260元起

城雋雅苑北區位於廣州市番禺區新造鎮城雋一街，是當地首個共有產權房項目，由廣州城投集團旗下城投住房公司打造，靠近廣州地鐵4號線新造站。住宅總建築面積約13.77萬平方米，共12棟樓，目前在售的共有產權房共2386伙，且均為現房，涵蓋23種戶型，由約40至126平米的1至3房單位，當中以55至59平米的2至3房戶為主。

該項目周邊的商品房價格每平米約4.2萬至4.6萬元。而據工作人員介紹，城雋雅苑北區的每平米均價暫定為2.38萬元，相當於周邊商品房價的六折。項目最低首付約30萬元，上車門

檻總價不超百萬元。主力戶型總價約在90萬至150萬元。若按30年貸款期限計算，月供僅需約3000至5000元（約3260至5430港元）。

#### 帶裝修交樓 附廚房浴室設施

城雋雅苑北區項目均為帶裝修交樓，廚房和浴室都已經配備齊全，業主收樓後只需配置一些傢俬電器，即可開啟全新生活。該批單位中最小面積約39平米的1房1廳，麻雀雖小五臟俱全，為了讓業主有更多的收納空間，該戶型在交樓時在客廳將會特意增配入戶玄關櫃和客廳收納櫃。

共有產權房在當地銷售非常熱烈，城雋雅苑工作人員表示，在8月份啟動網上申請報名通道後，日均來訪突破500人，至今已接待數千戶家庭參觀。參觀者可從新造地鐵站搭乘公共交通往項目銷售中心，車程約10分鐘左右。為了方便參觀人士，城雋雅苑安排了看房大巴專車往返地鐵站和銷售中心，有意置業者可留意銷售中心門口放置的樓巴時刻表，或向現場銷售人員查詢。

### 每家庭限購一伙 5年後可轉讓

話你知

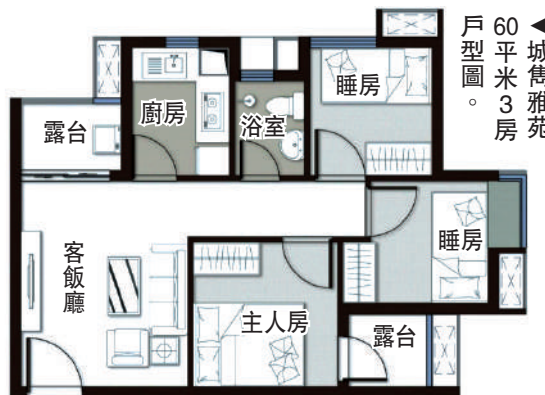
共有產權房是指個人與政府共有的保障性住房，是廣州的城鎮保障性安居工程。廣東省住房城鄉建設廳相關負責人介紹，在粵工作和生活的港澳居民也納入共有產權房的供應範圍，每個家庭只能購買一伙。作為共有產權房，承購人只需出資約

60%，餘下約40%則由政府承擔；而單位的產權會按業主和政府的出資比例共同擁有。日後出售單位時，所得的利益也會按出資比例分配。值得注意的是，共有產權房需在購買滿5年後，才可轉讓交易。若個人的未來經濟條件改善，也可以贖回政府部分的產權，讓自己完全擁有該單位的所有產權。

### 城雋雅苑北區

|      |                    |
|------|--------------------|
| 開發商  | 廣州城投集團旗下城投住房公司     |
| 樓盤位置 | 廣州市番禺區新造鎮國際創新城南岸板塊 |
| 鐵路交通 | 靠近廣州地鐵4號線新造站       |
| 樓價   | 2.38萬元人民幣/平米       |
| 供應數量 | 2386伙              |
| 戶型   | 共23種，約40至126平米1至3房 |

大公報記者盧靜怡整理



▲城雋雅苑北區項目帶裝修交樓。圖為現樓示範單位。受訪者供圖

### 龍歸花園毗鄰地鐵站 2房128萬入場

#### 珠江·龍歸花園位置



大公報製圖

搶手之選

位於白雲區北部太和鎮板塊的珠江·龍歸花園，提供建築面積約74至91平米的2至3房單位。由於整個項目僅開售155伙共有產權房，競爭比較激烈。

據內地房地產研究機構克瑞的監測，太和鎮板塊位處白雲區北部，一手房網簽均價低於區域平均線，今年截至8月中錄得一手住宅成交均價為每平米3.21萬元（人民幣，下同），而龍歸花園的銷售均價僅每平米1.65萬元，較同區低約五成。承購人產權份額比例為55%，政府產權份額比例為45%。上述工作人員坦言：「若是搖中龍歸花園的共有產權住房，即可用低於板塊近一半的價格上車。」

廣州共有產權房公租房官方發布的戶型表格顯示，龍歸花園總價最低的是一低層75平米2房單位，約117萬

元（約128萬港元）；總價最高的是一中高層90平米3房單位，約155萬元。

#### 半小時到珠江新城

克瑞機構介紹指，珠江·龍歸花園是屬於大型保障房社區龍歸城的一部分。龍歸城經過十餘年沉澱，已吸納超5萬人居。此外，共有產權房可享有的公共服務權益，如教育、醫療、落戶、養老等，與商品住房是一致的；如果能成功申請入住，未來將得到完善的生活配套保障。

由龍歸花園步行5分鐘可達地鐵14號線夏良站，而從夏良地鐵站出發，經過兩次換乘，便到達廣州CBD（中央商務區）珠江新城，車程約半小時，交通優勢明顯。商業方面，項目3公里內有廣州悅和方廣場及金鉑廣場（龍歸店），可滿足住戶們的日常吃喝玩樂。

### 穗首盤榕悅花園 銷售反應熱烈

樓盤實例

廣州榕悅花園是廣州在去年最火爆的共有產權房項目，目前申請已經塵埃落地。儘管該共有產權房已經售罄，但介紹該樓盤的銷售過程，可讓香港讀者更了解廣州共有產權房的發布、銷售、搖號、入住等過程。

榕悅花園是廣州城投開發的廣州首個公開開發的共有產權房項目，位於廣州黃埔南崗。項目上市後的反應熱烈：首次開售1366伙房源，有6187人申請，約4.5人爭1伙。

#### 6187人申請 4.5人爭1伙

廣州市於去年向符合申請條件，且在越秀、荔灣、海珠、天河、白雲、番禺六區及黃埔區（房源所在區）穩定就業或長期落戶的無房家庭，供應榕悅花園的1366伙共有產權住房。據了解，最便宜的單位是66平米的2房1廳，約71.28萬元（人民幣，下同）。官網顯示，該項目銷售均價為每平米1.2萬元，承購人產權份額比例為55%，政府產權份額比例為45%。其中，政府產權份額由城投住房租賃公司代持管理。

雖說不是100%產權，但這樣的價格，對於周邊二手房每平米均價超過2萬元來說，十分有吸引力。該項目在開放申請後，在節假日的日均接到來訪人數就超過2500人次，不少參觀人士更願意排隊20分鐘；當時大部分到訪者更青睞約85至88平米的3房1廳戶型。



▲榕悅花園共有產權房銷售反應熱烈。網絡圖片

### 珠江·龍歸花園

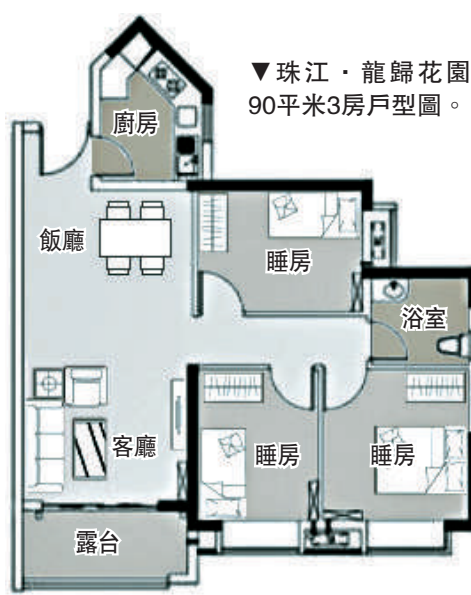
|      |                         |
|------|-------------------------|
| 開發商  | 廣州珠江住房租賃發展投資            |
| 樓盤位置 | 廣州市白雲區龍悅新街              |
| 鐵路交通 | 步行5分鐘可達廣州地鐵14號線夏良站C、D出口 |
| 樓價   | 1.65萬元人民幣/平米            |
| 供應數量 | 155伙                    |
| 戶型   | 80伙：2房2廳<br>75伙：3房2廳    |

大公報記者盧靜怡整理



▲龍歸花園共有產權房小區。

受訪者供圖



▼珠江·龍歸花園90平米3房戶型圖。