

穗首推配售型保障房 樓價平一半

瞄準廣州戶籍及人才家庭 認購踴躍超額逾倍



蘿崗和苑首批936伙 兩房戶入費場128萬

交通便利 蘿崗和苑是首批配售型保障房之一，位於黃埔區水西路以西，距離地鐵7號線和21號線交匯的水西地鐵站僅100米，交通十分便利。項目共提供18827伙，包含公租房、安置房和配售型保障房，其中配售型保障房共2411伙。首批供應配售型保障房936伙，面積76至93平米，戶型為兩房及三房，每平米銷售基準價15800元（人民幣，下同），兩房戶最低120萬元（約128萬港元）即可上車。

據克而瑞數據，蘿崗和苑所在的科學城板塊，近一年商品住宅每平米均價35616元，而該項目的銷售基準價僅為市場價一半。

三梯八戶設計 布局方正

蘿崗和苑基建配套完善，包括九年一貫制學校、幼兒園、肉菜市場、衛生服務中心、老年活動中心、文化站、居民健身中心等。在蘿崗和苑開放的示範單位中，所有單位門口均展示清晰的戶型圖和裝修標準。房屋連精裝修交付，客廳、睡房、廚房櫥櫃、浴室洗手盆等配套設施齊全。

蘿崗和苑A區採用三梯八戶設計，兩房及三房各佔一半，所有單位的客廳、睡房及露台布局方正，但留意部分浴室、廚房或生活露台可能有些尖角設計。三房戶型面積相



▲蘿崗和苑91平米三房兩廳戶型圖。

近、布局對稱，僅朝向不同。而兩房戶型則在浴室與廚房設計上有區別。值得注意的是，蘿崗和苑A區位置優越，樓下即為地鐵站，出行便捷，媲美部分TOD（公共交通導向開發）的商品房項目。

該樓盤部分戶型朝向盈翠公園，東南向露台視野開闊，高層享遠闊景觀。相比之下，朝向屋苑園林的房源景觀雖沒那麼好，但環境安靜，買家可根據需求權衡選擇。此外，屋苑規劃了兩幢大型綜合商業體，商業配套相對完善。

禁售3年 回購需按年減1%

蘿崗和苑營銷中心（安居生活體驗館）現已開放，不少市民陸續看房。「只要市場價的一半，配套完善，還有地鐵出行，廣州的配售型保障房性價比極高。」克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉認為，該類房源設有3年封閉持有期，買賣不得增值，回購時每年折扣價1%，嚴格限制炒賣行為，確保住房真正惠及有需求的群體。



▲蘿崗和苑單位連精裝修交付。

蘿崗和苑	
地址	廣州黃埔區長嶺街道水西路以西
佔地面積	56.7萬平方米
建築面積	200.5萬平方米
單位量	18827伙
首批發售	936伙（配售型保障房）
熱門戶型	76平米：兩房兩廳 91平米：三房兩廳
每平米均價	15800元人民幣

灣區置業

廣州成為內地首個推出配售型保障性住房的一線城市。廣州近日面向符合申購條件的戶籍家庭和人才家庭，推出蘿崗和苑、嘉翠苑兩個項目，首批共計推出1336伙配售型保障房，均為現樓認購，銷售基準價較周邊商品房低五成至六成，因而受到合資格人士的追捧，錄得逾1倍超額認購。

《大公報》記者電話諮詢了解到，香港居民如有意購買，需滿足擁有廣州戶籍且未購房，或具備本科學士學位的條件。配售型保障房樓價遠低於周邊商品房，主要原因是去除了金融屬性，禁止炒賣。廣州市規定明確指出，此類住房不得變更為商品房流入市場，買家需符合特定資格，且出售價格不得高於購房價，遏制了投機空間。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



▲廣州向符合條件的戶籍家庭和人才家庭，推出配售型保障性住房。

配售型保障房13個 共萬伙 涉資182億

市民所需 配售型保障房是面向廣州市戶籍住房困難家庭和各類引進人才等工薪收入群體銷售的保障性住房，實施封閉管理，禁止變更為商品房流入市場，出售（對象為合資格申請者）價格不得高於原購房價格，回購（對象為建設運營機構）價格按照原購房價格每年扣減1%計算。

廣州正加快推進13個配售型保障房項目的建設，包括5個存量轉換項目，分別為嘉翠苑、鴉崗一期、蘿崗和苑一期、蘿崗和苑二期、石豐路二期；5個新開工項目，分別為天河區奧體新城、番禺區新造二期、白雲區馬滘站北側、荔灣區葵蓬南、海珠區新滘西；3個「按需定建」項目，分別為廣龍路項目、廣龍路西側項目、太和站南側項目，籌集房源超過1萬伙，總建築面積175萬平方米，總投資額超170億元人民幣（約182億港元）。



嘉翠苑位處白雲新城 每平米均價1.85萬

性價比高 位於廣州白雲新城核心區域的嘉翠苑，是另一個配售型保障房項目，共提供2800個單位，包含公租房和配售型保障房，其中配售型保障房共400伙，是次全數推出，包括面積71、72平米的兩房兩廳，以及89平米的三房兩廳，每平米銷售基準價17300元（人民幣，下同）（約18500港元）。

項目所在板塊的樓盤，過去一年新盤每平米成交均價45922元，嘉翠苑造價僅低62%，性價比十足。

鄰近地鐵站 三線交匯

嘉翠苑位於白雲新城商務核心區，距離地鐵2號線、3號線及14號三線交匯的嘉禾望崗站直線距離約900米，步行或騎行均便利。

項目東側遠眺白雲山，2公里範圍內擁有逾60萬平米商業配套，涵蓋購物中心、休閒娛樂場所，購物與娛樂非常豐富。

記者了解到，嘉翠苑分A、B、C三大區域，A區和C區為公租房，已基本住滿；B區為配售型保障房，位於項目的核心位置，享有相對較好的居住環境。

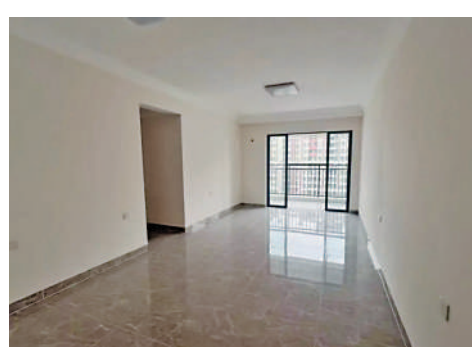
從現場實測來看，嘉翠苑園林已經成型，綠化較為茂盛，樓宇間距寬闊，公共活動空間較多。屋苑地庫地坪漆鋪設完整，燈光明亮，管道修整完好，整體交付水準與部

分商品房相當。**精裝交付 空間利用率高**

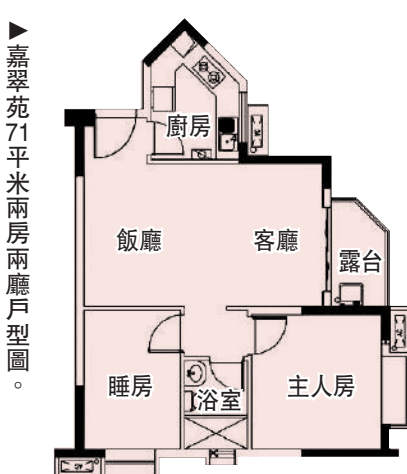
該盤配售型保障房共兩幢，三梯八戶設計，兩房和三房各200伙，南北朝向，整體布局較為規整。在開放的示範單位中可見，客廳空間開闊，均帶有大露台，且客廳吸頂燈等基礎配置齊全。

所有房源均為精裝交付，踏腳線採用磚石和木材包裹，質感較厚實，並預留多個電位插座。單位戶型方正，每個房間的空間利用率較高，基本都能放下床和衣櫃，整體交付標準與廣州部分遠郊剛需商品房相近。

對於配售型保障房對商品房市場的影響，克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉表示：「廣州的配售型保障房佔比有限，不會對市場構成衝擊。」按規劃，廣州每年籌建1萬伙配售型保障房，而2024年全市成交的一手住宅達7.2萬伙，二手住宅更高達11.1萬伙，大多數買家仍以商品房為主。



▲嘉翠苑客廳空間開闊，均帶有大露台。



▲嘉翠苑71平米兩房兩廳戶型圖。

嘉翠苑	
地址	廣州白雲區廣嘉禾聯邊地段
佔地面積	4.3萬平方米
建築面積	23.45萬平方米
單位量	2800伙
首批發售	400伙（配售型保障房）
熱門戶型	71平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳
每平米均價	17300元人民幣

敏捷綠湖首府降價促銷 贈車位吸客

造價吸引 除了上述兩個配售型保障房項目外，廣州亦有一些「筍盤」近期大幅降價，以吸引買家。在廣州樓市調整的背景下，增城部分樓盤近期掀起大降價促銷潮，部分房源每平米均價低至6700元（人民幣，下同），成為買家吸納良機。

記者了解到，位於增城石灘荔湖新城板塊的敏捷綠湖首府，近期推出多種促銷房源，吸引剛需買家注意。項目當前每平米均價為8500元，主推68、75、98、123平米等多種戶型，間隔由兩房至四房，部分戶型更贈送車位。

兩房戶售價低至49萬

然而，記者從增城區一位中介人員了解到，該盤實際成交均價更低，個別僅每平米6700元，換算下來，一個面積68平米的兩房戶，總價46萬元（約49萬港元）即可上車。

相比該盤2023年開盤時每平米均價1.1萬元，以當前均價8500元計，意味較開盤降價降幅達2500元或23%，相當於七折；如果按照最低每平米均價6700元計算，跌幅更高達4300元或39%，相

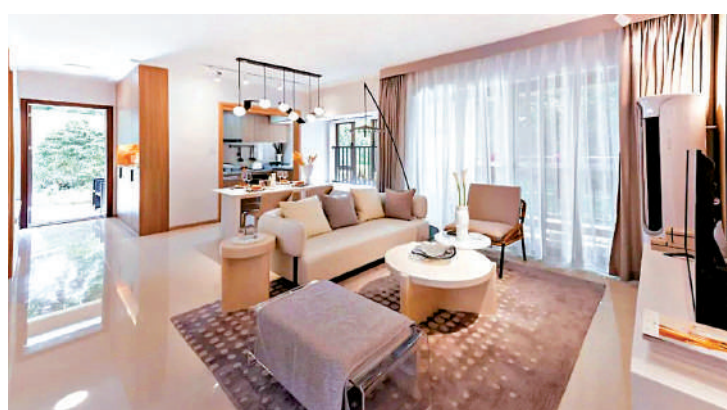
當於六折發售，可見價格調整力度之大。

自置購物中心 會所設施齊全

敏捷綠湖首府由敏捷旗下廣州育豐房地產開發，佔地71.4萬平米，建築面積達205萬平米，整體規模龐大，規劃興建86幢住宅，提供多達17000伙，整體綠化率30%。商業配套方面，小區自帶20萬平米商業購物中心和8萬平米商業街，已經有

50多家品牌商家入駐，絕對能滿足居民日常的購物需求。

同時，敏捷綠湖首府還規劃1.8萬平米全民運動公園，包含五人標準足球場、網球場、籃球場，此外還有婚禮廣場、兒童天地、陽光草坪等活動區域。社區內還設有6萬平米法式風情園林和1萬平米繽紛會所，提供室內外泳池、健身房、瑜珈室等休閒設施。

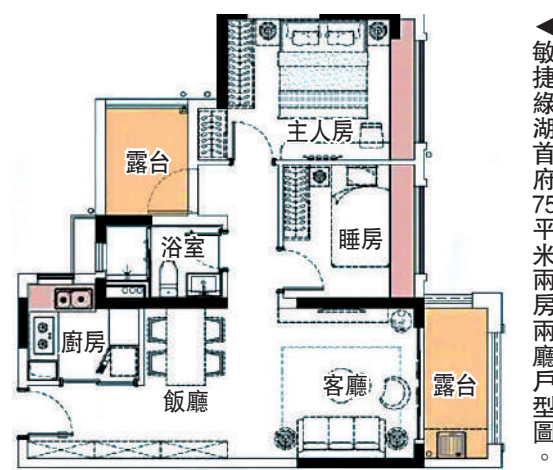


▲敏捷綠湖首府近期主推戶型面積由68至123平米。

敏捷綠湖首府	
地址	廣州增城區玥湖一街3、4號
佔地面積	71.4萬平方米
建築面積	205萬平方米
單位量	17000伙
熱門戶型	75平米：兩房兩廳 98平米：三房兩廳 123平米：四房兩廳
每平米均價	8500元人民幣



▲敏捷綠湖首府為大型項目，近期積極促銷。



▲敏捷綠湖首府75平米兩房兩廳戶型圖。