

備受關注的深圳共有產權房，首兩批近2,400套單位日前正式面向公眾認購，在深圳繳交社保的港人可與深戶家人作為共同申請人參與，實現低成本在深圳安居。記者前赴兩個共有產權項目之一的寶安區沙井「珈譽時尚花園」（珈譽府），儘管是工作日，惟仍擠滿大批市民前來看房、諮詢和提交申請。由於產權只有一半，房價低至僅2.1萬元（人民幣，下同）/平方米，68平方米兩房單位首期為15%，即21萬元便可實現安居夢。另一個同處寶安區項目「悅章鳳凰里」，均價更低至2.069萬元/平方米，兩房單位首期僅需19.2萬元起。不少市民熱切期盼早日安居夢，兩個項目僅推出數日皆已獲超額認購申請。

●圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻

年來內地已有多個城市供應共有產權住房。深圳作為內地一線城市，房價較高，福田、南山及寶安等區域房價高達6萬至8萬元/平方米，市民購房壓力大。為此，去年7月初深圳市住建局頒布《深圳市共有產權住房管理辦法》，政府出資一半，價格僅為市場的二分之一，令大眾可以低成本實現安居夢。同年，在羅湖、福田、南山、寶安和龍崗等區安排建設共有產權房，總量超過4.5萬套。共有產權房將作為保障性住房主流，此前安居房輪候庫將停止入庫申請，安居房和可售人才房也正式開始停建，所有的新的申請將轉向共有產權房。

寶安區2盤提供近2400套

據寶安區今年8月發布的公告顯示，今年鴻榮源在該區共計有4,700多套共有產權房上市。其中，珈譽時尚花園有1,729套，悅章鳳凰里日前也推出664套，兩者共計2,393套已經上市，接受市民認購。前者認購時間為11月30日至12月15日，後者則為12月4日至15日，申請認購的市民可登錄寶安區政府在線網站提交認購申請。

記者在珈譽時尚花園現場採訪了解到，市民要想成功申請共有產權房需要滿足一些基本要求。該盤有售樓員表示，共有產權房申請有3個基本條件需滿足，包括深圳戶籍、5年內未有房產交易且名下無房，以及繳交社保滿5年。目前共有產權房只針對深圳戶籍，至於港人和外地戶籍居民，如果深圳購買社保滿5年以上，便可與深戶一方的家人作為共同申請人參與。

售價較周邊新房平逾一半

談到珈譽時尚花園的優勢時，該售樓員指，該盤緊鄰深圳地鐵11號線塘尾站、深圳外國語學校寶安校區和50萬平米的灣區壹方商業廣場。而周邊新房價格通常在每平米5萬元左右，該盤現在均價為2.37萬元、最低價僅2.1萬元，戶型包括68至69平方米的兩房單位和88至89平方米的三房單位。

售樓員：數日上萬人前來看房

記者看到有不少來自鹽田、羅湖及龍崗等地的市民與家人前來看房，不斷有人湧入展廳、樣板房和提交登記申請等。有售樓員稱，自11月30日開啟認購以來，至12月4日，已有上萬人前來看房，3,000多人提交認購申請。

市民韓女士與朋友一起從鹽田趕過來看房。她表示：「看到兩房一廳挺不錯的，我一家三口，根據政策符合要求，不知道能否成功申請。」此外，另有人擔心，儘管深圳外國語學校在樓盤附近，但是多了人入住之後，不知道孩子能否順利入讀。

至於悅章鳳凰里方面，推出的664套共有產權房中，建築面積69平方米兩房單位佔475套，89平方米三房單位佔189套。該盤售樓經理何先生表示，該批房產單價最低為1.87萬/平方米，兩房及三房單位總價最低約128萬元及170萬元，首期分別為19.2萬元起及25.5萬元起。

他又稱，因為配套較珈譽時尚花園差一些，因此單價和總價相對便宜，一套約便宜20萬至30萬元，但該盤優勢是建築物為30多層，不是超高層。自12月4日開放認購以來，工作日也吸引大量市民排長龍，每天大約三四百人，到周末人流更多，一天有約五百多人前來看房和認購，664套單位已獲超額認購申請，需要搖號抽選。

單身人士申請至少滿30周歲

今次「珈譽時尚花園」和「悅章鳳凰里」共有產權房的申請，分為兩房戶型房源和三房戶型房源的申請隊列，深戶、繳交社保滿5年和5年內無房產交易且名下無房成為成功申請的關鍵。據售樓員介紹，具體申請隊列按照申請家庭的戶籍、社保、年齡、家庭人口數情況確定，兩房戶型設3個申請隊列，三房戶型則設4個申請隊列。

3人家庭可以申請三房戶型

第一隊列：申請人、共同申請人均具有深圳市戶籍，共同申請人為現役軍人、港澳台居民或者就讀全日制學校期間將戶籍遷出深圳市的未滿18周歲的子女，不受戶籍限制。申請人按照規定在深圳市正常繳納社會保險；申請人參加深圳市社會保險累計繳納5年以上，或者申請人具備市政府規定的人才引進遷戶核准條件，參加深圳市社會保險累計繳納3年以上；申請人為在深圳市服役或者原深圳市戶籍的退役軍人，其服役年限計入深圳市社會保險累計繳納年限。申請人為單身的，應當年滿35周歲。

第二隊列：在第一隊列基礎上放寬配偶、子女的戶籍條件，單身居民年滿30周歲。第三隊列：在第二隊列基礎上放寬申請人的社保繳納年限，僅要求在深圳市正常繳納社保。對於三房戶型增設的第四隊列：將家庭人口數由4人以上放寬至3人。

成年子女不得作共同申請人

申請人配偶在原婚姻存續期間購買過政策性住房，但在原婚姻存續期間已轉讓該住房或者離異時該住房歸原配偶所有的，可以作為共同申請人。年滿18周歲的子女不得作為共同申請人，但因殘疾等不能獨立生活，需要由申請人進行撫養的除外。

記者從寶安區住建局獲悉，當市民認購結束後，將按照認購情況會同有關部門對認購家庭進行資格核查，並按通告明確的規則確定選房順序，包括各自隊列中申請家庭的選房排序，按照公證搖號確定先後順序。隊列中認購申請家庭屬於安居型商品房在冊輪候人的，在各自隊列中的選房排序，可按照安居型商品房輪候排序確定，無需參加公證搖號。選房順序公示結束後，安排選房並開展買賣合同簽訂等各項工作。

首期低至19.2萬入場 港人可與深戶家人申請 深圳市民盼圓安居夢 共有產權房申請爆額



●大量市民擠滿珈譽時尚花園展示大廳。

深圳共有產權房項目簡介

| 珈譽時尚花園 | 項目 | 悅章鳳凰里 |
|-------------------------------|--------|-------------------------|
| 68-69平方米兩房單位； 88-89平方米三房單位 | 戶型 | 69平方米兩房單位； 89平方米三房單位 |
| 1,729套 | 套數 | 664套 |
| 2.37萬元人民幣 | 每平方米均價 | 2.069萬元人民幣 |

整理：香港文匯報記者 李昌鴻



●珈譽時尚花園附近的交通、地鐵和教育設備成為該盤賣點，吸引市民前來了解。



●市民觀看珈譽時尚花園樣板房。



●市民在展廳電腦登記和提交認購資料。

共有產權房申請程序

- 1 填寫共有產權登記表；
- 2 登錄寶安區政府在線網站提交認購申請；
- 3 提交深圳戶籍、社保等資料；港人和非深戶籍在深圳購買社保可與深戶家人共同申請；
- 4 珈譽時尚花園認購時間為11月30日至12月15日，悅章鳳凰里認購時間為12月4日至15日；
- 5 配售時會以輪候、抽籤、搖號、綜合評分等方式來決定選房順序；
- 6 選房順序公示結束後，安排選房並開展買賣合同簽訂等各項工作。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

專家：吸引剛需的低收入階層

對於深圳首個共有產權房項目對市民開放認購，中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁認為，「珈譽時尚花園」作為共有產權房項目之好處很明確，兩房單位首期僅約21萬元人民幣就可以入住，且附帶「精裝」（即全面裝修）。而這個共有產權樓盤與其附近的商品房品質是一樣的，只是政府把它界定為共有產權房，所以價格就便宜了一半，這對於很多的剛需低收入階層有非常大的吸引力。故此，今次認購的排隊競爭也會比較激烈，只有排在前面的人才有機會申請到。

較低成本長期居住更重要

宋丁表示，作為保障房肯定是有限制的，共有產權下，政府佔有一半產權，市民只要出一半的錢就可以入住新房，在高房價背景下，無疑是降低了入住門檻和成本。對大多數普通市民而言，自己能夠以較低的成本長期居住更為重要，也不太在乎政府持有一半產權。

按照政策規定，市民持有共有產權房需滿5年後方可對外轉讓予符合要求的市民，如果轉讓不成功就只能轉讓給政府。宋丁指，在市場低迷時，商品房都不好轉讓，而共有產權房還有政府接盤，也算是一種較好的保障。反之，如果市場上漲，市民還可以獲得自己一半產權的升值機會。

●宋丁認為，對大多數普通市民而言，能夠以較低的成本長期居住更為重要，也不太在乎政府持有一半產權。



資料圖片



●有市民認為，珈譽時尚花園兩房單位月供大概六七千元，相當於自己租房，感覺還是挺划算。

限定內部轉讓 市民：有利有弊

因為共有產權房實行封閉流轉制度，有申請者關心未來房產轉讓的問題。根據相關政策，購房者自簽訂買賣合同之日起未滿5年的，不得轉讓所持共有產權住房產權份額，滿5年後可申請將產權轉讓給符合申請條件的對象，價格由買賣雙方協商確定。

交易自主權受約束

中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁認為，共有產權房有利有弊，有利是降低市民購房成本，不利是轉讓只能內部流轉，縮小了交易範圍，降低了交易的成功概率。市民出了房子一半的錢，但交易的自主權有約束性，這是它最大的不便之處。

有前來申請的市民告訴記者，「珈譽時尚

花園」配套好，附近的交通、地鐵和教育設備均不錯，只要成功認購居住，5年後也不會考慮轉讓產權。而且，做30年按揭的話，兩房單位月供大概六七千元，只比租小區兩房單位貴一些，相當於自己租房，但產權還有一半是自己的，感覺還是挺划算。日後自己有能力可以轉讓自己持有一半的房產，再購買商品房，共有產權房作為過渡也是不錯。

不過，也有市民對記者表示，珈譽時尚花園今次均價為每平方米2.37萬元（人民幣，下同），按照全部產權合計則每平方米為4.74萬元，這一價格其實也不算便宜。在沙井的小三房單位總價為370多萬元，但因不是共有產權，因此按揭和還貸壓力明顯高不少。