

附件 1

白云区嘉翠苑共有产权住房定价方案

(征求意见稿)

根据《广州市共有产权住房管理办法》(穗建规字〔2020〕8号)和《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》(穗建规字〔2020〕43号),制定嘉翠苑400套共有产权住房定价方案如下:

一、基本情况

(一) 项目概况。

嘉翠苑位于白云区嘉禾联边,鹤龙街道康卫路东南侧、岭南新世界家园南侧、新顺路以西、华南快速路以北,建设单位为广州珠江住房租赁发展投资有限公司。项目总用地面积约4.32万平方米,总建筑面积约23.45万平方米,计容面积约16.4万平方米,其中住宅面积约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,建筑面积约为3.19万平方米(以实测面积为准),户型如下:

嘉翠苑共有产权住房户型表

| 楼栋编号 | 户型 | 建筑面积 (以实测面积为准) | 套数 |
|-------|------|----------------------|-----|
| B1-B2 | 二房二厅 | 70-72 m ² | 200 |
| | 三房二厅 | 88-89 m ² | 200 |
| 合计 | | | 400 |

*60~90 m²中户型400套。

(二) 居住区配套设施。

1.内部配套。项目配建卫生站、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，其中地下车位 1973 个（立体车位布局）、地上车位 17 个。

2.周边配套。商业办公配套：项目周边有两个大型商业广场，其中嘉大广场距离约 400 米，云门 NEW PARK 距离约 800 米。医疗配套：距离广州市第八人民医院约 900 米。教育配套：周边 3 公里内有华师附中实验小学（岭南新世界校区）、集贤小学、嘉禾中学等多所中小学，具体对口中小学由区教育部门统筹安排。交通配套：项目邻近空港大道、华南快速干线，周边 1 公里范围内有多个公交车站，距离嘉禾望岗地铁站约 1 公里。

二、销售均价和产权份额比例

(一) 销售均价。

根据专业评估，嘉翠苑同地段、同类型商品住宅市场价格约为 5.30 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 2.80 万元/平方米。

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。

（二）产权份额比例。

按照嘉翠苑市场评估价 5.30 万元/平方米、共有产权住房销售均价 2.80 万元/平方米计算，承购人产权份额确定为 55%（ $2.8 \div 5.3 \times 100\% = 52.8\%$ ，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（广州珠江住房租赁发展投资有限公司）持有。建设单位在共有产权住房出售后，应按上述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。

（三）以市政府批复之日起计算，定价有效期一年。

三、其他说明事项

（一）嘉翠苑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。

（二）共有产权住房的购买、使用、退出（转让）须遵守《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）、《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》（穗建规字〔2021〕11号）及共有协议约定，房价波动风险由承购人承担。

（三）嘉翠苑停车位只租不售，具体租金标准及租金标准调整机制实行政府指导价并在销售现场公示。

（四）嘉翠苑物业服务收费标准及收费标准调整机制由市住房保障办公室审定并在销售现场公示。

附件 2

白云区龙归花园转用共有产权住房定价方案

(征求公众意见稿)

根据《广州市共有产权住房管理办法》(穗建规字〔2020〕8号)和《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》(穗建规字〔2020〕43号),制定龙归花园 155 套共有产权住房定价方案如下:

一、基本情况

(一) 项目概况。

龙归花园位于白云区龙悦新街,东临广从路(105国道),南临龙兴西路,北靠夏良南王田路,西临 106 国道,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,产权单位为广州珠江住房租赁发展投资有限公司,户型如下:

龙归花园拆迁安置房拟转用为共有产权住房户型表

| 楼栋编号 | 户型 | 建筑面积 (不动产登记证载) | 套数 |
|---------|------|----------------------|-----|
| 龙瑞街 1 号 | 二房二厅 | 74-75 m ² | 80 |
| | 三房二厅 | 89-90 m ² | 18 |
| | 三房二厅 | 90-91 m ² | 57 |
| 合计 | | | 155 |

*60~90 m²中户型 98 套, 90 m²以上大户型 57 套。

(二) 居住区配套设施。

1.内部配套。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、肉菜市场等配套设施，机动车位 4015 个、非机动车位 1974 个，均已投入使用。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，具体对口中小学由区教育部门统筹安排。

2.周边配套。商业办公配套：距离金铂广场约 4.2 公里。医疗配套：距离广州市白云区龙归华侨医院约 2.5 公里。交通配套：项目设有约 3000 平方米大型公交车站，现已开通 427、656、659 路等多条公交线路；距离地铁夏良站约 500 米。

二、销售均价和产权份额比例

(一) 销售均价。

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。

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。

(二) 产权份额比例。

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%（ $3.02 \div 1.65 \times 100\% = 54.6\%$ ，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（广州珠江住房租赁发展投资有限公司）持有。建设单位在共有产权住房出售后，应按上述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。

（三）以市政府批复之日起计算，定价有效期一年。

三、其他说明事项

（一）龙归花园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。

（二）共有产权住房的购买、使用、退出（转让）须遵守《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）、《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》（穗建规字〔2021〕11号）及共有协议约定，房价波动风险由承购人承担。

（三）龙归花园停车位只租不售，具体租金标准及租金标准调整机制实行政府指导价并在销售现场公示。

（四）龙归花园物业服务收费标准及收费标准调整机制由市住房保障办公室审定并在销售现场公示。

附件 3

番禺区域隽雅苑（北区）共有产权住房定价方案 （征求公众意见稿）

根据《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）和《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》（穗建规字〔2020〕43号），制定城隽雅苑（北区）2386套共有产权住房定价方案如下：

一、基本情况

（一）项目概况。

城隽雅苑项目位于番禺区新造镇，东临南大干线（在建）、南侧为金光东大道（在建）、西临广医南路（在建）、北侧为永兴路，地铁4号线新造站距项目用地约800米，建设单位为广州城投住房租赁发展投资有限公司。项目总用地面积约25.13万m²，总建筑面积47.77万m²，其中住宅建筑面积约28.20万m²，规划建设24栋19~25层的高层住宅（北区、南区各12栋，北区已完工，南区在建）。本次定价的城隽雅苑（北区，楼栋编号：Z13-Z24）2386套共有产权住房已完工、正在办理竣工验收，建筑面积约为13.58万平方米（以实测面积为准），户型如下表。

城隽雅苑（北区）共有产权住房户型表

| 楼栋编号 | 户型 | 建筑面积 (以实测面积为准) | 套数 |
|---------|------|----------------------|------|
| Z13-Z18 | 一房一厅 | 39-47 m ² | 212 |
| | 二房一厅 | 51-58 m ² | 1484 |
| Z21-Z24 | 三房一厅 | 58-59 m ² | 424 |

(续上表)

| 楼栋编号 | 户型 | 建筑面积 (以实测面积为准) | 套数 |
|---------|------|----------------------|-------------|
| Z19-Z20 | 一房二厅 | 42-44 m ² | 114 |
| | 二房二厅 | 79-80 m ² | 114 |
| | 三房二厅 | 约 120 m ² | 38 |
| 合计 | | | 2386 |

*60 m² 以下小户型 2234 套, 60~90 m² 中户型 114 套, 90 m² 以上大户型 38 套。

(二) 居住区配套设施。

1.内部配套。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、老年服务站点、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。

2.周边配套。商业办公配套: 项目距离广州国际创新城约 5 公里, 近思科智慧城的 TOD 商业中心。医疗配套: 距离番禺区新造医院约 800 米, 距离广东省中医院大学城院区约 4 公里。教育配套: 距离 2 公里范围有新造中心幼儿园、广东第二师范学院番禺附属小学、广东第二师范学院番禺附属初级中学等, 具体对口中小学由区教育部门统筹安排。交通配套: 在建的南大干线预计 2022 年前后开通, 为东西向干道; 在建金光东过江隧道预计 2022 年前后开通, 为南北向通往大学城、海珠区道路; 距离新造地铁站约 800 米。

二、销售均价和产权份额比例

（一）销售均价。

根据专业评估，城隍雅苑（北区）同地段、同类型商品住宅市场价格约为 3.98 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 2.38 万元/平方米。

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。

（二）产权份额比例。

按照城隍雅苑（北区）市场评估价 3.98 万元/平方米、共有产权住房销售均价 2.38 万元/平方米计算，承购人产权份额确定为 60%（ $2.38 \div 3.98 \times 100\% = 59.8\%$ ，向上取整为 60%），其余 40%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（广州城投住房租赁发展投资有限公司）持有。建设单位在共有产权住房出售后，应按上述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。

（三）以市政府批复之日起计算，定价有效期一年。

三、其他说明事项

（一）城隍雅苑（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。

（二）共有产权住房的购买、使用、退出（转让）须遵守《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）、《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》（穗建规字〔2021〕11号）及共有协议约定，房价波动风险由承购人承担。

（三）城隍雅苑（北区）停车位只租不售，具体租金标准及租金标准调整机制实行政府指导价并在销售现场公示。

（四）城隍雅苑（北区）物业服务收费标准及收费标准调整机制由市住房保障办公室审定并在销售现场公示。

附件 4

起草说明

现就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起草情况和主要内容进行简要说明。

一、必要性

党的十九大提出了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的政策精神，住房和城乡建设部下达了完善以公共租赁住房（实物住房与租赁补贴并举）、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系试点意见。省政府相关部门出台了《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号），2020年1月，经市政府同意，我市印发了《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）。

为缓解本市无房家庭的住房压力，吸引人才，满足新市民住房需求，加快共有产权住房供应，我局组织有关单位编制了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。

二、起草依据

—《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广

广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）

—《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）

—《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》（穗建规字〔2020〕43号）

三、起草过程

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、番禺区城隍雅苑（北区）共有产权住房定价方案编制过程中，严格遵照相关规定，由专业评估、房地产估价机构出具了相关市场价格评估报告，进行了的相关调研论证、风险评估并举办了专家评审会议。

四、主要内容

（一）白云区嘉翠苑共有产权住房定价。

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%。

（二）白云区龙归花园转用共有产权住房定价。

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%。

（三）番禺区城隍雅苑（北区）共有产权住房定价。

番禺区城隍雅苑（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%。

以上三个项目合计共有产权住房 2941 套（60 m² 以下小户型 2234 套，60~90 m² 中户型 612 套，90 m² 以上大户型 95 套）、

18.05 万平方米。