

荔湾区葵蓬南配售型保障性住房建设 项目可行性研究报告

广州菲达建筑咨询有限公司

GUANGZHOU FEIDA ARCHITECTURAL CONSULTATION CO., LTD

二〇二四年四月

荔湾区葵蓬南配售型保障性住房建设

项目可行性研究报告

总 经 理：张农运

高级工程师

审 核：陈志雄

高级经济师

项目负责：张湘平



注册咨询工程师（投资）

高级经济师

注册咨询工程师（投资）

项目成员：张贵锋

注册咨询工程师（投资）

蔡永强

注册咨询工程师（投资）

谢潮伟

注册咨询工程师（投资）

孙美琦

咨询工程师

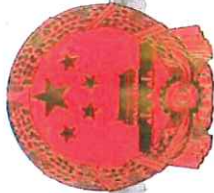
姚 治

咨询工程师

广州菲达建筑咨询有限公司

GUANGZHOU FEIDA ARCHITECTURAL CONSULATION CO., LTD





编号: S0412021049526

统一社会信用代码

91440101757764117H

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
获取更多信息。
或登录国家企业信用信息公示系统。
网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

名称 广州菲达建筑咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张农运

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn>)
一般项目,经相关部门批准后方可开展经营活动

注册资本 陆仟万元(人民币)

成立日期 2004年01月05日

住所 广州市越秀区广州大道中289号新闻中心自编号B座17、18楼全层



登记机关

2023年12月08日

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 广州菲达建筑咨询有限公司

住 所： 广州市越秀区广州大道中289号新闻中心自编
号B座18、19楼全层

统一社会信用代码： 91440101757764117H

法定代表人： 张农运

技术负责人： 陈志雄

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑，市政公用工程，生态建设和环境工程

证书编号： 甲232020010005

有 效 期： 2020年11月30日至2024年11月29日



发证单位： 中国工程咨询协会



目录

第一章 概述	1
1.1 项目概况	1
1.1.1 建设目标与任务	1
1.1.3 建设内容和规模	2
1.1.4 建设工期	3
1.1.5 投资规模和资金来源	3
1.1.6 建设模式	4
1.1.7 主要技术经济指标	4
1.2 企业概况	6
1.3 编制依据	7
1.4 主要结论和建议	9
1.4.1 主要结论	9
1.4.2 建议	11
第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案	12
2.1 规划政策符合性	12
2.1.1 项目建设背景	12
2.1.2 前期工作进展情况	15
2.1.3 规划政策符合性	15
2.2 国内外保障性住房建设经验	17
2.2.1 国外的保障性住房建设经验	17
2.2.2 国内的保障性住房建设经验	18
2.3 项目市场需求分析	18
2.3.1 所在行业的业态	18
2.3.2 目标市场环境和容量	23
2.3.3 项目产品的竞争力	24
2.3.4 产品市场拥有量预测	27
2.3.5 配售型保障房项目特点分析	27
2.4 市场购买力分析	28

2.4.1 广州市居民收入分析	28
2.4.2 本项目销售预测	28
2.5 项目建设内容、规模和产出方案	28
第三章 项目选址与要素保障	32
3.1 项目选址或选线	32
3.1.1 项目场址	32
3.1.2 土地权属和供地方式	32
3.1.3 土地利用状况	33
3.2 项目建设条件	33
3.2.1 自然环境	33
3.2.2 交通运输	35
3.2.3 公用工程	35
3.2.4 施工条件	36
3.2.5 生活配套设施和公共服务依托条件	37
3.3 要素保障分析	40
3.3.1 土地要素保障	40
3.3.2 资源环境要素保障	41
第四章 项目建设方案	43
4.1 工程方案	43
4.1.1 项目设计原则	43
4.1.2 平面设计方案	44
4.1.3 住宅建筑方案	47
4.1.4 公建配套设施	54
4.1.5 装配式建筑及绿色建筑	55
4.1.6 项目建设规模	56
4.2 工程技术可行性论证	58
4.2.1 名城保护	58
4.2.2 地址灾害	58
4.2.3 充电设施	59

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 建设目标与任务

国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号）明确了两个主要目标：一是加大保障性住房建设和供给，“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗”；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

根据《广州市住房和城乡建设局关于征求 2024 年配售型 保障性住房、配租型保障性住房（保障性租赁住房、公租房保障）和棚户区（城市危旧房）改造计划等任务分解方案和建设计划意见的函》，2024 年广州市保障性住房目标任务为：新筹集建设配售型保障性住房 10000 套，其中市本级（安居集团）承担 7775 套、黄埔区承担 1225 套。

《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕3 号）会议同意市住房城乡建设局关于 2024 年配售型保障性住房筹建任务计划项目安排。会议原则同意荔湾区政府用葵蓬南地块置换原芳村大道东保障性住房项目用地。由荔湾区政府会同市规划和自然资源局，加快推进葵蓬南保障性住房项目的控规调整工作，并同步实施土地征收、用地报批等事宜，确保该项目完成配售型保障性

住房建设任务量不少于 16.05 万平方米(1605 套)。

《广州市住房和城乡建设局关于协调推进配售型保障性住房新建项目开工建设的会议纪要》（H202401907）及《关于报送 2024 年配售型保障性住房新开工项目节点计划的紧急通知》相关要求，新建项目需在 6 月底前开工建设，我市 2024 年新建配售型保障性住房项目必须根据明确的节点，进行“挂图作战”，倒排工期，新建项目务必 3 月底前形成控规调整方案报市级审批，4 月底前完成控规调整，6 月底前交地动工建设。会议明确，新建项目采取企业投资备案方式，其中珠江住房租赁公司负责荔湾区葵蓬南、海珠区新滘西路和白云区广龙项目。

综上所述工作任务要求，本项目需在 6 月底前开工建设，鉴于时间紧迫，控规还未获批复，且广州市配售型保障性住房相关管理办法及配套政策文件未出台，本项目暂按假设性指标进行项目可行性分析研究，具体实施以最终发布的广州市配售型保障性住房管理办法及相关政策文件规定为准。

1.1.2 建设地点

本项目位于荔湾区西部广佛交界处的茶滘街道葵蓬社区，在浣花西路以南、广佛河以北、花地河以西，属白鹅潭商务区范围。距离地铁 1 号线花地湾站约 2 公里，距离地铁广佛线菊树站 2 公里。

1.1.3 建设内容和规模

项目规划总用地面积 31437 m²，可建设用地面积为 31437 m²，总建筑面积 22.9 万 m²，地块绿化率 35%，建筑密度 28%。预计规划计

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

2.1 规划政策符合性

2.1.1 项目建设背景

2023 年 8 月 25 日国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14 号）并于 2023 年 9 月 1 日印发。国发[2023]14 号中最为关键的两句话是“让商品住房回归商品属性”和“实现‘居者有其屋’”。将来的房地产将变为保障房和商品房双轨制运行，双轨制代表政府需要承担起为中低收入阶层市民提供大量保障性住房的责任。保障性住房将剥离金融属性，回归居住属性，而商品住房将逐步取消限购、限售等楼市调整政策，回归商品属性，未来基本的刚性居住需求将主要由保障性住房来满足，商品房则主要面向改善性需求，这是从供给侧调整住房供给结构。

2023 年 9 月 4 日国家召开的规划建设保障性住房工作部署电视电话会议指出，保障性住房建设是艰巨复杂的系统工程，要坚持规划先行、谋定后动，做好前期工作、严格项目管理和成本控制，综合考虑市场形势，合理把握建设节奏。要建立公平公正的配售机制，加强监督审计，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体及政府引进人才，按保本微利原则配售。要实施严格封闭管理，不得上市交易。

2023 年 12 月 11-12 日举行的中央经济工作会议强调，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

广东省人民政府 2024 年两会工作报告在 2024 年工作安排中，提到加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。新增筹集建设配售型保障性住房 1 万套、保障性租赁住房不少于 18 万套（间），新开工改造城镇老旧小区 1100 个以上。

2024 年 1 月 27 日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，除优化调整广州限购政策以外，还强调继续加大住房保障力度。2024 年，广州计划筹建配售型保障性住房 1 万套，涉及 12 个项目，其中新开工项目 8 个，通过存量房源转化 4 个项目。1 月 13 日，广州市在黄埔区知识城何棠下举行首批配售型保障性住房开工仪式。

《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕3 号）指出，规划建设保障性住房是适应中国式现代化建设要求，再造住房制度和供应体系，重构市场和保障关系的一项重大改革。配售型保障性住房是住房城乡建设部按照国务院有关精神推出的新的住房品种，是一项新的民生工程，旨在对传统的房地产市场进一步分类规划，加快建立“保障+市场”的房地产业发展新模式，实现政府保基本需求、市场满足多层次住房需求。会议纪要同意市住房城乡建设局关于 2024 年配售型保障性住房筹建任务计划项目安排。市规划和自然资源局、相关区政府、广州安居集团（在集团全面运作前，可使用珠江租赁公司、城投租赁公司名义开展）务必按照 2024 年 4 月底前完成 2024 年计划开工建设地块控规调整、6 月底前完成项目

第三章 项目选址与要素保障

3.1 项目选址或选线

3.1.1 项目场址

本项目位于荔湾区西部广佛交界处的茶滘街道葵蓬社区，在浣花西路以南、广佛河以北、花地河以西，属白鹅潭商务区范围。占地面积 3.01 万 m²，距离地铁 1 号线花地湾站约 2 公里，距离地铁广佛线菊树站 2 公里。下图红色箭头所指位置就是本项目场址。



图 3.1-1 项目场址位置

3.1.2 土地权属和供地方式

项目地块均为葵蓬村集体用地，其中涉及区土发中心征收范围用地面积 22.79 公顷（穗规划资源荔函[2023]156 号），征收范围均不