

广州中心区新盘“卷”向低密，业内人士提醒——

“低容”未必“低密” 买楼小心文字游戏

随着《住宅项目规范》去年落地及《广州市好房子评价标准（试行）》（以下简称《标准》）于今年7月15日印发，住宅开发全面转向“降容、限高、提质”导向。近一年多来，广州中心四区容积率3.1以内、限高80米的低容宅地持续放量，多个全新项目陆续入市。不同于过往低密产品多定位高端，今年中心区新盘起步户型已下探至80多平方米，刚需选项增多，本月白云区、荔湾区多宗低容宅地也将陆续出让。有业内人士提醒，低容积率不等于低密度，同一楼盘不同楼栋会存在居住体验差异，购房者需甄别梯户比、楼间距、视野等核心指标。



买房除了看容积率，还需结合在楼盘现场的实际体感，包括具体视野、楼间距、梯户比等综合判断。 钟梓骥 摄

低密楼盘现身老城核心区，刚需、改善同享“降容红利”

过去一段时间，广州中心四区新房市场以高容积率超高层产品为主，40层以上塔楼、两梯五户或六户等高密配置曾是刚需楼盘的常态，不少住户习惯了在早晚高峰“抢电梯”。随着去年5月《住宅项目规范》明确“容积率不超过3.1、高度不超过80米”，广州住宅市场迎来了历史性的拐点。今年7月15日发布的《标准》更是从安全、舒适、绿色、智慧四大维度，对楼间距、层高、隔音等居住痛点作出了明确的量化考核。

以往核心区低容积率宅地稀缺，多数低密地块产品规划定位高端，设计多针对大面积改善户型，刚需购房者难以触及主城低密居住产品。随着广州“缩量提质”供地策略的落地，中心城区低容积率宅地供应持续释放，产品定位更为亲民。以近日面市的荔湾中山八板块西关金茂锦棠为例，项目整体容积率仅2.2，规划4栋25层至32层住宅，主力户型聚焦85平方米至118平方米三至四房，是核心老城少见的低密刚改项目。项目以约21米整体抬板布局，拉大社区楼间距，以此提升室内采光、通风与观景条件。

同样起步门槛较为友好的，还有广州天河广棠片区今年年初入市的越秀·阅璟台。与过往超高层塔楼通常两梯五户、40层以上的拥挤设计相比，该项目的容积率仅为2.1，规划了6栋25层塔楼及15栋15至17层小高层板楼。其90平方米三房、100平方米四房等偏刚需户型，少见地做到了两梯四户，并配有约9平方米的独立电梯厅。普睿广佛数据显示，该项目在上半年多次推货，整体网签去化率已达七成，市场接受度显著高于周边传统高密度楼盘，反映出购房者对低容积率产品的强烈偏好。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出：“国家要求控增量、优化供给，低容低密符合这一新要求。同时，考虑到近年来刚需转向二

手房的趋势明显，而二手房普遍存在高容积率、高密度的问题，为了增强新房的竞争力，新增供应的产品必然转向低容低密。”房地产市场研究专家邓浩志表示，容积率仅为地块整体开发强度指标，不能直接定义产品档次。“地块低容属性并不等同于项目高端化，楼盘最终定位主要看所在区位到底匹配什么类型的购房者，这是由地块区位、地价、配套条件等综合决定。如果地价能算好账，开发商完全可以兼顾刚需和改善客群。”他说。

小心“高低配”：同一项目，塔楼和板楼针对不同购房人群

“低密”逐渐成为楼市热词，那么，“低容积率”是否等于“低密度”？对此，李宇嘉指出，“低容积率并不等于低建筑密度”，容积率指一个小区的地上建筑总面积与用地面积的比率，反映建筑的整体体量。建筑密度指所有建筑物的占地面积与总用地面积的比率，反映的是建筑物在平面上的拥挤程度。“市场上很多开发商宣传的‘低密产品’，实际上是‘低容积率产品’。例如采用‘别墅+高层’的‘高低配’小区，虽然整体容积率被拉低了，但别墅区的建筑密度可能很高，导致公共空间碎片化；反之，全高层小区如果规划得当，容积率稍高也能腾出大面积的中央园林，实现真正的‘低密度’。”他说。

记者走访发现，当前广州多数低容积率项目确实采用了“高低配”的规划模式。整体地块容积率虽偏低，但社区内部塔楼与板楼的居住密度存在一定差异，单一的地块整体指标无法真实反映每一栋楼的居住环境。因此，选购住宅时不能只看宣传页上的整体容积率。

何为“高低配”？简单而言，开发商将同一地块分区规划，例如一侧建设30层高层塔楼，主打刚需小户型；另一侧规划10多层小高层板楼，定位改善大户型。两类楼栋的设计差异巨大：塔楼分区局部容积率可达3.2，梯

户比多为两梯四户或两梯五户；板楼分区局部容积率仅1.5，普遍做到两梯两户的纯改善配置。两者加权计算后，地块综合容积率虽可控制在2.0至3.0区间，但实际居住体验却因楼栋类型而有明显区别。

有业内人士坦言，如果全部规划小高层板楼，可售建筑面积将大幅压缩，房企的货值和利润空间难免受损；而如果全部建设高密度塔楼，又会丢失改善型客户，难以适应当前分层化的市场需求。“高低配”模式恰好能够平衡货量与产品力：塔楼走量，保证项目现金流；板楼拉高溢价，兼顾刚需与改善两类客群。

邓浩志同样认为，低容积率未必意味着低密度。“容积率是了解项目的一个参数，但关键还是要看楼盘整体的舒适性，最终应结合自己的体感，包括视野、楼间距等综合判断。”他说。

值得一提的是，“高低配”楼盘内的房源价值并非遵循“小高层优于高层”的固有认知。记者近日走访保利天奕楼盘，销售人员告诉记者：“项目部分30多层高的高区单位，视野可以越过前方17层小高层，同样是板楼但楼间距更宽，无遮挡观景、采光效果更好，单价反而比小高层房源更高。”

针对楼间距这一关键指标，《标准》设置了量化考核细则，明确不同单元主要居室的直视距离分级评分，规定最低楼间距不得低于15米，而18米、20米等更高标准则可助力项目获得更高评级。有业内人士提醒，购房者看房时不能仅关注宣传页标注的地块整体容积率，而必须逐项核实三大核心指标：首先，确认意向房源属于塔楼还是板楼；其次，核对楼栋总层高及梯户配比；最后，查阅规划图纸，并到实景板房感受户型实际楼间距及视野。

下半年低容地块扎堆入市，房企争抢“高溢价”空间

展望下半年，广州土地市场继续

向低容演进的信号十分明确。7月20日，白云区将出让一宗超低容宅地，政通路西侧地块容积率仅为1.1。在广州中心五区，容积率小于或等于1.1的地块，在2025年以来的供地中只有一宗。而白云区上一次出现容积率如此之低的地块，要追溯到近20年前。

紧随其后，7月24日，荔湾区白鹅潭聚龙湾片区的沙涌新村以东两个地块将迎来竞价，综合容积率仅2.2，整体起拍总价5.19亿元，起拍楼面价约2.1万元/平方米。该地块紧邻地铁换乘站，毗邻珠江后航道，具备稀缺的江景资源。据普睿广佛监测数据，该地块容积率为白鹅潭片区近十年出让宅地的最低水平，显著优于片区内多个在售高密度项目，产品差异化优势十分突出。此外，据天河土地推介会此前发布的消息，天河区今年预计推出的电视台地块以及小新塘地块均为低密度用地，容积率暂定为2.1。

低密住宅趋势更显著的信号是“调规降容”。记者梳理近年土地成交案例发现，多宗核心区存量地块均通过下调容积率、收紧开发指标，最终实现了顺利出让。其中，本月成功出让的琶洲中二区地块，容积率由4.1下调至2.5，并同步执行80米限高要求；金融城东区地块容积率由6.94下调至3.65，商业配比同步压缩；去年荔湾石围塘地块容积率由3.5调整至3.0。多宗地块降容后，市场关注度显著提升，出让效率大幅提高。

“接下来的宅地供应，低容积率是确定趋势，要达到‘单体建筑低于80米’的要求就必须降低容积率。而低密度同样是大方向，因为新房供应越来越强调产品力，只有做到低密度，采光、通风、园林景观才能充分体现。从开发商角度看，他们不再追求一个项目能打造出多少套房子，而是更看重在空间尺度较好的情况下，单个房源的溢价能力。购房者愿意为高品质付出相应溢价，本身就是市场成熟的体现。”李宇嘉说。

（来源：新快报，记者何璐诗）