



## 楼市话题

# 高附加值设计或成住宅标配

广州拟出台的计容新规影响几何？



### 未来住宅实用率有望普遍提高

#### 飘窗最大进深提高0.3米

《措施》指出，为满足“未来社区”“健康住宅”及商业办公的空间设备安装需求，考虑建筑立面的协调性，结合室外机设备尺寸及散热要求，将突出住宅建筑外墙结构边线的飘窗、空调外机搁板的最大进深尺寸均放宽至0.8米。此前，广州的要求是飘窗最大进深尺寸为0.5米，空调外机搁板最大进深尺寸为0.6米。

#### 阳台面积占比提高

《征求意见稿》是对2018年12月1日起实施的《广州市规划管理容积率指标计算办法》（以下简称《办法》）的修订。《征求意见稿》提出，住宅建筑的半开敞空间进深不大于2.4米，且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积20%，按

其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积；进深或比例超出规定的部分，按其水平投影面积计算容积率建筑面积，其中满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深。

对比现有《办法》，《征求意见稿》将住宅套内建筑面积只计算一半计容建筑面积的半开敞空间比例由原来的不超过套内面积15%放宽至20%，并允许设置一个满足连续开敞率（指阳台位置连续设置栏杆、栏板等围护设施的长度占阳台周长的比例）不低于40%、不限制进深的主景观阳台。

#### 架空走廊、景观亭廊等公摊面积减少

另外，《征求意见稿》还提出，符合规定的建筑公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道），在核定建筑容积率指标时，不计入容

积率建筑面积。这里的“建筑公共开放空间”是附属于建筑物，具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、过街楼、架空走廊、空中连廊、檐廊、挑廊、景观亭廊等，但不包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间。《征求意见稿》扩展了建筑公共开放空间的含义。

对于购房者而言，上述规定的出台（或拟出台），将切实提高所购房屋的实用率。在购房过程中，飘窗不算面积，阳台、入户花园只计算一半面积，这三者设置条件的放宽意味着赠送面积的占比增大，购房者购房的附加值得以提高，实用率增大。另外，未来，架空走廊、空中连廊、景观亭廊等空间都有望不算入公摊面积，购房者对这些空间的异议将减少，套内面积的组成更加纯粹。

### 高附加值空间增大，房屋设计带来更多的可能性

飘窗、阳台等规定条件放宽，对住宅空间设计能够带来更多的可能性。《征求意见稿》起草说明指出，后疫情时代人们对于居住环境、阳台空间提出了更高的要求，有必要对住宅半开敞空间半算计容比例适当放宽：一是鼓励设置入户花园，利于通风换气，满足入户消杀、临时储物等无接触和缓冲目的；二是鼓励设置一个大进深多功能阳台，后疫情时代阳台成为可以承载居民休闲、健身、种植等多种功能场景的复合空间，增加阳台面积既可提升室内空气流通，也是缓解居民对外环境的需求，让居民在家也能感受自然氛围；三是鼓励单独设置生活阳台，用于晾晒、存放蔬菜等功能，与活动阳台区分开，加强空气对流。

未来，住宅中若是设置多生活阳台，那么大阳台的晾晒功能将转移至其中，景观功能将得到更大发挥。业内人士指出，不限进深的阳台可能更大，可以被开发商设计成书房、客房等“灵动空间”，未来“+1”的户型可能会越来越多。另

外，LDKB（客厅+餐厅+厨房+阳台）一体化设计的功能性也有望得到充分的发挥。

飘窗方面，以往0.5米进深的飘窗可能只足够一个成年人坐下，未来0.8米进深的飘窗甚至可以满足躺着的需求，因此，以往一些刚需楼盘中相对“鸡肋”或是“只能当书房”的可改空间（灵动空间），则有望真正成为“放得下床”的卧室空间。

目前市面上，飘窗除了被开发商设计成卧室的飘窗台（可与床铺连在一起）以外，还会被设计成厨房操作台、卫生间飘窗台、书桌台面、储物柜等，甚至客厅内的全线飘窗可连起来设计成一面景观窗台……因此，实现飘窗最大化，除了提高实用率，还能为各种空间设计带来更多的可能性及兼容性。

### 新产品迭代，或对一二手市场带来冲击

广州中原地产分析人士指出，上述两则新规的通知可理解为未来住宅建筑将是“更多不计容面积、更少公摊，更高得房率、更多赠送”，不论总价、单价或产品力，对比在售项目，均

有较大冲击。简单来说，对比在2018年《办法》下诞生的住宅产品，未来按照《征求意见稿》设计的新产品有望在同等建筑面积之下，有着更多的公摊面积，更多的套内面积和更多的阳台和飘窗等“赠送面积”，因此有着更高的实用率，这样的产品与现有产品实现了错位。另外，新产品在面对品质较差的老旧小区二手房时，更具有优势，从而影响“卖一买一”。

对购房者而言，新产品的出现增加了利好，尤其是刚需盘，在同等价位的基础上，未来可以选择更多高附加值属性的户型，比如多一个人户花园、多一个书房、多一些储物空间等。而对本身就已实现高端化的改善型产品（如大平层）而言，更多的变化可能在于空间感的提高，如卧室空间增大，阳台花池占比的提高等。

《征求意见稿》起草说明提到，为鼓励利用层间架空、空中连廊等空间，打造丰富的建筑公

共开放空间，改善高层建筑的公共空间品质，参照深圳市等地做法，将住宅、办公、商业类建筑首层以外的公共开放空间（不计容）累计不大于本栋建筑规划核定计算容积率总建筑面积的比例由原3%放宽至5%。

加上上文提到的其他建筑公共开放空间及其交通附属设施（含专用楼梯、电梯及坡道），对开发商来说，大量面积不计入容积率建筑面积，可以将不必要的公摊面积成本节省至户型开发设计当中，更有利提高产品品质，促进销售。另外，在鼓励打造建筑公共开放空间的前提下，开发商也可能更注重小区内部景观亭廊等休闲空间的打造，既可以拉高楼盘定位，也可以为购房者提供更多生活场景。

有业内人士分析认为，新规落地后，开发商能在有限的计容建筑面积内开发更多的住宅，增加可销售面积从而提高利润，因此可以刺激房企在土地市场上拿地。



一些带飘窗的小面积房间往往只能放下儿童床

飘窗可以被设计成与床铺相连



文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

最近几年，房子逐渐回归住宅属性，居住体验感成为了购房者越来越关注的方面。为了满足购房者的居住体验及获得感，开发商设计出来的高实用率（又称高得房率）住宅产品不断迭代升级，甚至有户型实用率达到九成五以上，住宅市场上的户型“内卷”现象也越来越明显。

日前，为改善群众居住品质，广州发布两则通知，对建筑设计的相关规定提出了明确的修改。7月28日，广州市规划和自然资源局印发《进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第三批）》（以下简称《措施》），8月1日，《广州市建筑工程容积率计算办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）发布，均对住宅建筑设计的相关标准提出了修改建议。其中，关于飘窗的最大进深、阳台的设计、公摊面积的计算方式等规定给开发商及购房者都能带来利好。



阳台的设计对房屋的景观性和功能性都很重要

## 广州售楼部夜间不打烊 花样活动促成交

文/羊城晚报记者 黄士 范晗越

草地音乐节、日落读书会、名人简史展……近期，风格各异的夜间主题活动在广州多个售楼部举办。羊城晚报记者夜间走访多个楼盘了解到，近期关于房地产领域“大力支持刚性和改善性住房需求”的利好消息频现，加上开发商在夜间售楼部里的积极作为，促使楼盘在夜间的看楼者逐步增多，甚至出现了不少夜间成交的案例。

业内人士认为，就眼下广州楼市相对平和的成交量而言，夜间售楼部动作频频也是一种“保温”行动。夜经济是城市消费的新蓝海，更是楼市地产拓展业务的新趋势。



房企举办夜间草地音乐会 图/受访者提供

### ▶越来越多售楼部夜间开放并举办专题活动

此前，广州也有一些楼盘的营业时间会持续到晚上，按照销售人员的说法，他们的客户只有晚上才有时间过去签约，因此不管多晚都要等候。那时的夜间售楼部，仅有留守的销售人员而已。但近期，羊城晚报记者发现，越来越多的楼盘开启了夜间售楼模式，且同步专门举办花样活动，为夜间的售楼部增添了活力。

上周末，位于番禺大学城块的越秀·大学·星汇锦城（以下简称“星汇锦城”）以一场别开生面的草坪音乐节吸引了众多周边大学生来访。作为一个刚刚开放的项目，用乐队、集市、露营

等年轻人喜闻乐见的要素聚集周边人气，令人耳目一新。华灯初上，乐队演唱的舒缓情歌、市集飘出的诱人香气以及年轻观众们挥舞着的点点灯光，为楼市注入夏日热情。

同样热闹的还有白云新城，云海云港城在黄昏时分为看楼者带来了一场露营分享会，特色帐篷和折叠桌椅为现场营造出休闲氛围。该项目销售经理介绍，云港城周边有数个大型商业综合体，夜间客流量较大，在明确楼盘的客户画像后，今年暑假将售楼部打烊时间从晚上6时推迟至9时。“项目能满足高端

改善型居住需求，针对客户群体喜好，我们因此在夜间推出了包括摄影技术讲座、大牌包包养护等契合项目风格且较为高端的主题沙龙。”

正在推售半山产品的番禺区祈福新邨，近日也开启了夜间售楼模式，以满足夜间才有时间到楼盘的看楼者需求。

据了解，广州众多房企都在一定程度上认可夜经济的潜力，尤其是部分中心区的项目，以每周一次的频率上新夜间活动，既能维稳项目人气，增强置业者的购买信心，也能吸引老客户推介更多新客户。

### ▶汇聚人气的同时能促进楼盘成交

楼盘夜间精心推出的丰富活动，在吸引了看楼者的同时也对楼盘成交有帮助。云港城销售人员介绍，灯火通明的售楼部以及持续性的夜间活动能促进成交，7月份已有3套房在夜间成交。

对于普通看楼者而言，夜间看楼也是一种新体验，有助于他们的购房决策。今年“五一”结婚的章小姐就是参加夜间售楼部相关活动的一位。她说，选择晚上看楼的原因，一方面是白天忙于上班，只有晚上时间自由

些，通过活动可以放松心情也可以开拓社交圈层；另一方面，晚上去实体楼里的样板房，可以更具体地感知是否存在夜间噪声问题，体验高层的夜间视野，熟悉项目的具体情况，让置业决定更加理性。

广东中原地产项目部总经理黄韬认为，面对当下的楼市环境，售楼部延长营业时间是一场“保温”行动，各大房企正在顺应不断变化的市场，采取不同的营销方式抢占市场份额，合力促进楼市回暖。在他



夜间参观实体样板间有助于更好地感知噪音问题和体验高层的夜间视野

图/黄士

### 楼盘成交更需依靠政策助力和产品力

夜间售楼部通过活动造势，能够吸引人气，在一定程度上有助于提高消费者的购买欲。但一个楼盘要想获得更为稳定的成交量，仅靠夜间活动远远不够，尚需依靠两大因素。

政策利好至关重要。肖文晓认为，目前来看，在影响广州楼市走向的诸多因素中，除了大的宏观经济环境以外，围绕支持刚性和改善性住房需求的政策利好的落地也很重要，近期住建部召开企业座谈会时提出的“要继续大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低首套住房首付比例和

贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’”等政策措施。

产品的高性价比也不容忽

视。黄韬表示，房企除了注重

产品品质的打造，用高性价比

优势促进销售才是现阶段最

能打动消费者的模式。

在楼市里有一个潜在的逻辑，有

好的销量才有更好的定价空

间，因此房企需要在明确客户

需求后，做到适度让利。

他认为，夜间售楼部的相关造势活

动一定程度上可以说是传统

“金九银十”的前奏，在各项政

策利好的推动下，房企需努力

把人气的回升转化为成交量。



夜间看房可以欣赏高层夜景

图/黄士

## 海珠区靓地现身，最高起拍总价111亿元

文/羊城晚报记者 陈玉霞

海珠区今年的宅地终于出现。日前，海珠区东方红印刷厂地块和上涌果树公园北侧地块先后正式挂牌，因地理位置优越而受到市场关注。

两宗地块的起拍总价，一个极具吸引力，一个则逾百亿元，形成鲜明对比。

出让资料显示，东方红印刷厂地块占地面积47903.67平方米，总建筑面积117869.76平方米，挂牌起始价20.2975亿元，折合楼面地价17220元/平方米。尚不到2万元/平方米的起始楼面地价，在中心城区难得的大规模用地。该地块位于新滘西路以北、广州大道南以西、逸景路以南，即海珠区政府斜对面；南面还有

一所中小学，具体投资额未明；其次，竞得人须配建琶洲南区地块留用地补偿安置物业工程，该项目总投资暂定人民币26.94亿元。如此，算上安置物业费用，地块的楼面地价就已增加至40076元/平方米。竞得人还需参考出让提供的土壤修复方案承担修复工作，承担相关费用等。这些对参与竞投该地块的房企的资金实力是一大考验。

上涌果树公园北侧地块，总用地面积约177193平方米，总建筑面积约363744平方米。这是中心城区内难得的大规模用地。该地块位于新滘西路以北、广州大道南以西、逸景路以南，即海珠区政府斜对面；南面还有

上涌果树公园，这样的生态环境也是其极大的加分项。如此靓地，起拍总价达到111.2151亿元，是今年海珠区最高起拍地价的地块。该地块除了居住用地之外，还包含商业商务设施、服务设施用途，连同地块内规划路网、河涌以及25347平方米的政府性统筹用房等都须竞得人无偿配建，这样算下来实际楼面地价或在5万元/平方米左右。

去年荔湾区的芳村大道南以东地块，起始总价高达187.6亿元，是近两年集中供地中总价最高的地块。番禺长隆地块，起始价也高达175亿元。此次海珠出现百亿元起拍地块，一样备受市场期待。