



广州屡现“超新规地块” 超高实用率住宅将显现

文图 羊城晚报记者 范晓越

近日,南沙区两宗江景宅地在广州公共资源交易中心挂牌,两宗地块位于环市大道西南侧、广隆涌东侧,编号分别为2024NJY-5和2024NJY-6号地块。值得注意的是,根据出让条件,两宗地块住宅建筑的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)建筑面积的30%,按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。同时,建筑高度整体具备20%弹性。

相较于现行容积率规定下普通住宅20%的半开敞空间面积占比限制,上述两宗宅地与9月底出让的天河区南方面粉厂地块相同,都允许其占比提高至30%,这意味着未来这两宗地块转化项目的实用率将高于目前市场上的大多数产品。

而上述两宗地块也并非南沙区首次以超出《广州市建筑工程容积率计算办法》(以下简称《办法》)的条件出让住宅地块。9月20日,已许久无宅地出让的横沥岛便拍出了一宗类似的“超新规地块”。



2023年前入市的广州普通住宅实用率大多在八成左右

A. 广州已有多宗“超新规地块” 半计容比例再松绑

10月11日,广州市规划和自然资源局发布2024NJY-3横沥岛凤凰大道西侧、横沥中路北侧地块的建设工程设计方案审查及调整公示。该地块为招商蛇口于9月20日竞得的南沙横沥岛住宅项目地块,规划建设为2个组团共7栋住宅,绿地率达30%,容积率为全横沥岛最低的2.5。

不过,作为横沥岛最新的住宅地块,该项目最为特殊的并非容积率,而是“立体园林”住宅试点。地块出让公告附件显示,项目试点立体园林住宅,鼓励采用“大阳台”设计,套内半开敞空间占套内面积的比例由20%提升至25%,每户可设计一个或多个户属空中花园,水平投影面积小于等于住宅套内建筑面积的40%。即每一户都将拥有大阳台和面积不小的专属入户花园,若以建筑面积约100平方米的刚改型产品为例,入户花园和阳台的面积之和将可达50平方米

以上,即所谓的“赠送比例”有机会达50%。不过需要明确的是,户属空中花园不计入产权面积,未来也大概率不允许封闭改造。

这一规划条件意味着招商横沥岛项目未来的赠送面积比例甚至有望超过天河区南方面粉厂地块,后者虽允许半开敞空间达到套内面积比例的30%,但却并无户属入户花园的规划条件。而作为广州市首个试点立体园林住宅,招商横沥岛项目的规划条件意味着广州对新一代住宅的探索。

目前,广州已有5宗已出让或即将出让的住宅地块突破了《办法》中半开敞空间半计容占比20%的规定,分别为天河区南方面粉厂地块,占比30%;白云区怡新路地块,占比25%;南沙区横沥大道北地块,半开敞空间占比25%,空中花园占比40%以及前述的天河区环市大道两宗地块,5宗“超新规地块”均集中于9月后挂牌出让。

B. 试点节奏显著加快,刚改项目同享高实用率

9月以来广州在新增住宅地块上进行的这一轮半计容面积比例松绑试点,与此前多年的政策变化相比,节奏要快上许多。实际上,距上一次广州市以出台《广州市建筑工程容积率计算办法》的形式放宽住宅半开敞空间半计容比例才仅仅过去约10个月。自2023年11月9日“容积率新规”正式实施以后,首批新规下的住宅在2023年底便入市,其中不少住宅都大量应用阳台和大飘窗设计,半计容面积比例较高,宣称实用率达到90%以上甚至100%的住宅不少。

而据羊城晚报记者此前调查报道,在这一被称为“容积率新规”的《办法》落地实施之前,广州市普通住宅的实用率普遍

在八成左右,甚至部分设计较为过时的住宅,实用率仅能达到60%-70%。

2018年12月1日,广州首个针对容积率计算的完整规则——《广州市规划管理容积率指标计算办法》印发实施,对阳台、入户花园等半开敞空间的计容方式进行了明确规定,在要求半开敞空间进深不大于2.4米的同时,半计容比例也被限制在了15%以内。此外,对复式住宅的计容面积计算方式也进行了明确规定,使得不论是普通住宅还是复式住宅的实用率均处于相对较低的水平。

从2018年12月至2023年11月,15%的半开敞空间半计容比例限制在实施了5年后被提

高至20%,而这一比例限制则在仅仅10个月后就以试点的形式被多次刷新。且这一试点,并非仅仅局限于如南方面粉厂地块一般的高端项目中。

以最新规划的招商横沥岛项目为例,项目所处位置并非横沥岛改善型项目常见的望江地块,而是位于横沥地铁站地下综合体附近,属横沥岛中部,此外,约1.3万元/平方米的折合楼面地价也属于横沥岛低位。据规划公示,项目7栋住宅中,北侧4栋为总层数30至32层的高层住宅,两梯五户的梯户比也与高端项目常见的配置不同,南侧邻河涌的3栋住宅中,也有1栋为两梯五户,总体来看,做高端改善项目的可能性不大。

C. 高实用率产品未来优势或下降

高实用率的住宅受欢迎,但随着目前多地开始探索商品房销售按套内面积计价,若在套内计价的模式下,高实用率住宅优势将下降。截至目前,全国已有湖

南湘潭、安徽合肥、广东肇庆等城市明确提出积极探索或执行商品房销售按套内面积计价。

地产经济学家邓浩志认为,目前广州所执行的计容政策下,大多

数商品房提升实用率的方式,都是增加“阳台改房”。如若未来按照套内面积计价销售的方式在全国推广,此类高实用率产品的高价值优势可能就不那么明显了。

家居资讯

立减15%或20%! 广州市新增10个 家装厨卫“焕新”品类

羊城晚报记者 陈玉霞 通讯员 穗建

于9月30日正式上线的广州市家装厨卫“焕新”活动目前仍在持续进行中。日前,羊城晚报记者从广州市住房和城乡建设局获悉,为进一步满足广大消费者的需求,在9月30日已上线的品类基础上,新增10个智能家居品类,至此,活动补贴品类达53种。

三大类产品可享受补贴

此次消费者可以获得补贴的三大品类如下:

(一)智能家居类:智能净水器、智能洗碗机、智能消毒柜、智能马桶(含智能马桶盖)、智能门锁、智能扫地机器人(含智能拖地机器人)、智能床(含智能床垫)、智能椅(含智能按摩椅、智能沙发)、智能开关(含智能插座)、智能音响(箱)、空气净化器、衣物护理机、干衣机、投影仪、电风扇、蒸烤箱、电饭煲、微

波炉、电磁炉、咖啡机。其中后10种为此次新增品类。

(二)旧房装修和厨卫改造类:成品门窗、涂料、瓷砖、石材、木质地板、板材、家具(含床架、床垫、沙发、茶几、桌子、椅子、柜类)、吊顶(含龙骨)、灯具、卫浴洁具、净水器、洗手槽、升降晾衣架。

(三)居家适老化改造类:沐浴椅、坐式淋浴器、暖风机、呼吸器、护理床、监控摄像头。

每人每个地址总补贴金额不超2万元

活动仅限个人消费者参与。消费者通过实名认证及房屋地址认证后,即可到参与活动的企业消费,补贴标准按照补贴范围内产品的销售价格(以销售发票含税价格为准)的15%进行核减,购买1级及以上能效或者水效标准

的物品,额外再给予产品销售价格5%的补贴核减,每人每个地址总补贴金额不超过2万元。

活动名额有限,领完即止。补贴资格有效期为十个自然日,有效期内可多次使用,累计补贴金额不超过2万元。

需先领取补贴资格

就活动方式方面,个人消费者先在参与活动的支付渠道/线上电商平台专区申请领取活动补贴资格,成功领取补贴资格后,可通过该支付渠道/线上电商平台在参与本次活动的企业(具体可在已上线的平台相关App或者小程序上查询)购置指定补贴品类的产品,可直接享受产品销售价格15%或20%的立减优惠。

下活动平台“云闪付”已在9月30日上线,在云闪付App领取补贴资格,即可在参与活动企业的线下实体店选购补贴产品,享受立减优惠。

为进一步提升广大消费者的购物体验,京东、淘宝、唯品会等线上电商平台也即将上线“家装厨卫“焕新”活动”。届时,在线上电商平台下单亦可享受立减优惠。消费者可持续关注。

3151套! 番禺里仁洞村 首批安置房摇珠分房

10月15日,位于番禺区南村镇的里仁洞村更新改造项目正式启动首批安置房摇珠分房。羊城晚报记者在现场了解到,本次共计分配3151套房,包括白地坑R1、R2地块以及洗马影R13地块,预计2025年年底开始交付。

33.31万平方米,集体物业已顺利拆除14.26万平方米。项目自实施方案获批以来,6个月实现整村私宅签约率超80%,8个月实现首期安置房结构封顶,刷新了广州市超大型旧改项目的纪录。

刷新广州超大型 旧改项目纪录

“之前去看了样板间,我很喜欢120平方米的大四房,我家里人多,大单位住着宽敞些。”李照松是里仁洞村的村民质量监督小组组长,每天到工地上检查进度,监督质量。看着复建安置房一点点增高,一天天成形,李照松告诉记者,“那感觉就像看着自己的孩子一点点长大一样,今天摇了房号,离入住也就不远了,好期待!”

与李照松一样喜笑颜开的还有里仁洞村的村民李爱清,她这次一共分到了三套房,一套建筑面积约150平方米的给儿子用来结婚,一套建筑面积约60平方米用来与她先生养老,另一套建筑面积约60平方米的则用来出租。李爱清和其他村民一样,都很期待早日和家人一起入住新房,在旧改后的新家园里开启幸福生活。

记者了解到,里仁洞村户籍人口6234人,改造范围162.23公顷,规划总计容建筑面积391.61万平方米,改造总投资209亿元,总投资额超500亿元。

据里仁洞村党委书记、村委会主任、股份处理董事长李锦礼介绍,截至目前,全村私宅已拆除

以城市更新推动 里仁洞村全面提升

据村民李爱清介绍,改造前,里仁洞村内“握手楼”林立、架空管线凌乱、安全隐患突出、公共服务配套匮乏,生活上存在诸多不便,改造后的里仁洞将以崭新的面貌呈现在公众面前。

在摇珠分房启动仪式现场,越秀地产副总经理、城市更新集团董事长周波表示,越秀地产以城市更新推动里仁洞村全面提升,以拆促治、以治促兴,在产业、人才、文化、生态、组织五方面得到高质量提升。“今后越秀地产也将进一步强化质量与安全意识,加强过程管理,确保复建房工程成为优质和示范性工程,让村民如期、满意地迁入新居。”

根据相关规划,未来里仁洞将打造旅、商、创功能高度融合的“里仁洞——长隆——万博”片区,促进区域商业价值及公共空间品质提升。在公共服务设施配套方面,全村将建设11所学校,包括1所完全中学、1所九年一贯制学校、3所小学和6所幼儿园;此外,片区配套有500床的综合医院,另有社区卫生服务站,设立综合养老服务场所等。

(文/图 羊城晚报记者 黄士)

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

国庆期间广州二手楼市的活跃行情,在国庆后的网签中得以体现。广州房地产中介协会(以下简称“中介协会”)公布的数据显示,10月7日-10月13日期间,广州二手住宅共计网签3120宗,交易套数创下自去年3月以来周最高水平,环比呈现近两倍的大幅升高,较去年同期2749套也有13.4%的增长。对此,中介协会表示,这是重磅政策刺激作用显现。

对于近期出现的一些房源涨价现象,业内人士表示现阶段二手房源供应充足,降价成交仍是广州二手楼市的主流。



广州二手楼市成交也开始回暖



广州二手楼市成交也开始回暖

节后一周网签超3000套创新高—— 广州二手楼市又要涨价? 降价成交才是主流

A. 各区成交量普涨, 4个区环比涨幅超两倍

从中介协会公布的数据看,节后一周(10月7日-10月13日),广州二手住宅网签达3120宗,是为自2023年3月以来的单周最高位。

从区域情况来看,全市11区呈现普涨行情。南沙区、荔湾区、越秀区和天河区表现突出,环比涨幅均超200%,周网签量在217套-327套之间。其中,南沙区得益于广州楼市全面取消限购的政策,二手住宅成交量明显反弹,一周签约达217套,环比增幅达287.5%,涨幅位居11区首位。从一周网签量看,番禺区以440套位于11区首位,成为一周网签最多的区域,后面为海珠区的387套、增城区的332套。

从网签宗数排名靠前的热门板块来看,桂花岗——三元

里、西关、新港西和天河公园等板块均实现大幅增长,桂花岗——三元里板块一周网签47宗,环比大增840%,成为增幅最大的热门板块。

贝壳找房平台方面介绍,从国庆开始二手楼市的看房者就持续增加,不少地产经纪在冲刺完国庆一手楼带看任务后,节后开始发力二手楼的带看,二手房市节后也持续回暖。从贝壳数据看,10月13日广州的看房人数达到了4726人,相较前一天几乎翻倍,相较9月份的日均看房人数2553人也有大幅增长。

业内分析认为,二套房首付降至15%、降利率及广州楼市全面解除限购等政策,在带动广州一手楼市行情回暖的同时,也让二手楼市获得一样的利好效应。

B. 涨价并非主流, 二手降价房源仍是成交主流

国庆档期一手楼市行情回暖,一些楼盘在国庆假期最后一天发布海报声称“回收折扣”,或直接写出“涨价2%”之类的宣传词,以催逼还在犹豫的看房者加快下手。二手市场中,近期也陆续出现涨价的声音。

羊城晚报记者查阅二手房放盘平台信息发现,一些热门小区如天河区的凯旋新世界、嘉裕公馆、东方新世界、华港花园、海珠区的保利花园、第三金碧花园,甚至是南沙的金茂湾等多个房源的报价,均有数十万元至上百万元的上涨。一些地产经纪朋友圈中“业主涨价成交”的文案刷屏,也让不少看房者表示担心:广州二手楼价又开始涨了?

实际上,此类业主报价上涨的现象现阶段尚属于少数,并非

市场主流。合富置业相关人士表示,虽然有房源涨价,但是大部分二手业主还是更倾向于趁着利好积极出货。合富大数据显示,现阶段广州二手房平均议价空间仍超过8%,从7月份开始,议价空间连续上升,9月底达到8.7%的高位。

从市场供应量看,目前放盘量仍处于高位。贝壳平台数据信息显示,至10月13日,广州二手住宅放盘量仍超过145万套,其中,涨价房源约1500套,但降价房源为8900多套。供应充足,意味着买家的选择面就广,更值得一提的是,一手房市场中不少高性价比的新品发售,对二手楼市也形成竞争。因此,精明的二手房东,现阶段会趁着楼市行情回暖而选择降价出货。



里仁洞片区高质量交付正在加速兑现