



五一楼市
“新”前瞻②

超100%实用率成广州新房标配 户型进化更适配多功能需求

羊城晚报记者 徐伟伦

上半年楼市最重要的营销节点五一小长假日益临近,在这个档期内,由容积率新规驱动下的高实用率产品成为了新近推出项目的亮点,曾经以“60平方米-80平方米两房、三房”为主的刚需市场,如今被“70平方米-100平方米四方甚至五房”强势取代。从去年年底至今年入市的新项目来看,超100%实用率几乎是新户型的标配,对空间利用更充分的开发商甚至对外宣称将实用率提高至120%、130%，“花同样的钱获得更多的实用面积”成为当下购房者作出置业选择的重要参考因素,从“有房住”到“住得好”,广州的一手住宅市场正上演着户型设计不断迭代升级的“空间革命”。

A 满足业主不同年龄段需求
新房实用面积“膨胀”

用一个字来形容当下广州新推出的一手住宅,那就是“卷”。从今年3月至4月入市的一手项目来看,实用率已普遍超过100%,甚至有项目称最高实用率可达137%,相比两年前仅有八九成实用率的旧规产品,这样的实用率无疑更受购房者青睐。

3月,广州地铁地产接连推出两大项目,其中,黄埔区的广州地铁地产·珑玥上城主推74平方米-125平方米的三房、四房,最高实用率超130%,据销售人员介绍,该项目74平方米的三房两卫,可比肩传统约100平方米的户型,自带独立入户花园,可实现南北对流。另外,番禺区的广州地铁地产·珑曜上城项目主推73平方米-130平方米的四空间至五空间户型,最高实用率可达130%,该项目约87平方米的户型通过餐厨厨一体化设计,配备大尺寸阳台,改造后开间长度可达约6.3米,并可以通过优化布局设计打造“第五空间”,根据成长周期实现从书房或游戏房到独立卧室的进化。

即将对外开放售楼部的万

科番禺南站项目万科·檐屿城更是晒出127%-137%的产品实用率,整体打造约77平方米-135平方米的三房、四房,据透露,将搭配全生命周期设计,通过“可变空间”满足更多功能需求。

海珠区的绿城·麓香园项目也于3月开放售楼部,主推84平方米-127平方米的三房、四房,据悉最高实用率也达到了125%,该项目约102平方米的产品取消了过道空间,主卧跟另外三间次卧分布在客厅的两侧,提高实用性。

3月底开放售楼部的珠实·天河都荟项目是天河区首个全新规住宅项目,容积率为2.0,属于低密度住宅设计,据介绍户型实用率最高达120%,将首推72平方米-152平方米的三房至五房,其中,天河都荟项目阳台面宽达6米-9米,比传统尺度长约一倍,搭配3.15米起的层高,阳台空间的视野将相当宽阔。

此外,还有开发商通过利用“全赠送”的飘窗设计满足空间使用需求,例如番禺区全新项目龙湖亚伦·央璟颂将飘窗台进行了落地化设计,再度扩展室内空间,成为容积率新规之下的又一户型设计创新之举。



楼市传统营销节点五一小长假即将到来 徐伟伦 摄



广州首个“超新规”四代住宅已出现 陈玉霞 摄

B 容积率新规赋能 推动户型设计迭代升级

去年至今的广州住宅空间变革,是在容积率新规的赋能下实现的。2023年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)》,将突出住宅建筑外墙结构边线的飘窗的最大进深尺寸从0.5米放宽至0.8米,飘窗的面积是业内常说的“全赠送面积”,不计入销售面积;随后2023年8月1日,《广州市建筑工程容积率计算办法(征求意见稿)》发布,对住宅半开敞空间半算计算比例适当放宽,也就是放宽了销售话术里常提到的“买一半送一半面积”的空间比例,包括入户花园、生活阳台、大进深的多功能阳台等,随后广州部分楼盘抓住新规出台前的“窗口期”紧急报建,抢先推出新

规户型。

2023年11月,《广州市建筑工程容积率计算办法》(以下简称《办法》)正式出炉,《办法》明确将住宅套内半开敞空间半计容的比例由原不超过套内建筑面积的15%放宽至20%,住宅建筑的半开敞空间进深仍不大于2.4米,《办法》还提到,允许设置一个满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台,不限制其进深。

上述新规发布后,可实现套内“赠送面积”增多、“实用面积”同步增多,因此“高赠送率”“高得房率”“高实用率”的项目不断推出,更有原先已报建的项目将规划方案推倒重来,适用容积率新规。随着此类项目的市场热度不断攀升,广州还在土地拍卖市场上对部分地块在容积率新规的基础上进一

步放宽,阳台占比达到了25%-30%,以南方面粉厂地块、绢麻厂地块为代表的“超新规”宅地因此诞生,推出的产品实用率有望达到120%、130%甚至更高。

就在2024年年底,广州还诞生了首个第四代住宅项目,南沙区的招商·林屿境以25%的阳台占比和40%的空中花园占比将最高实用率突破至140%,其中约3.6米进深的大阳台将户外空间翻倍,使其成为一个完整的空中露台,受到市场强烈追捧。

而后随着广州对“超新规”地块的收紧,阳台占比已基本控制在20%,但仍不乏开发商充分利用飘窗、花池、不限进深的主景观阳台等“赠送空间”进行充分设计,推出高实用率产品。



容积率新规产品实用率较高 徐伟伦 摄



广州市面上出现了不少“阳改房”样板房 徐伟伦 摄



270度采光视野的主卧 徐伟伦 摄

C “阳改房”现象普遍 需注意依法报建

对购房者而言,购买同等建筑面积的房子能得到更多的实用面积,无疑具备较大的吸引力。不过购房者需留意的是,通过高赠送面积实现的高实用率产品,在报建规划上往往存在多个阳台以及多处飘窗的情况。例如,荔湾区东沙片区的某个新盘内,69平方米户型可以设计成三房,但房间多处标记“此处交付为飘窗”,即是通过大量采用飘窗改造造成具体使用空间。

目前,广州市面上的一手项目普遍推出“阳改房”。例如,海珠区西部某个楼盘的介绍材料显示,其约119平方米的户型对标市面上约150平方米的户型。不过,在该户型图上,除一间卧室带飘窗以外,主卧与阳台相连,生活阳台与花池相连,未来都也有可能改造成“阳改房”,而宽阔的主景观阳台与客厅一部分空间,也可以设计成一间房间,由此凑成了“四

房”。

在销售过程中,开发商一般会对“阳改房”作出承诺:“交付时是一个完整的房间,跟样板房的一样。”但实际上,开发商会通过直接改造或委托第三方装修公司对阳台进行改造后交付给业主,例如番禺区南村镇的一个新盘的销售人员表示:“我们会与购房者签订一份授权委托书,即业主同意我们将阳台封窗,打通墙壁改造成为卧室交付。”倘若没有改造协议的签订,房屋交付时仍是阳台,需由业主自行装修。

法律界人士提醒,“封阳台”“阳改房”是否合规取决于是否依法审批。未经批准的改造属于违法,可能面临拆除、产权纠纷等风险;合法改造需严格履行审批程序。建议购房者在签订房屋买卖合同时,慎重查阅房屋产权登记情况以及买卖合同当中对此类空间的协议、约定。

广州楼市的“空间革命”是居民向往“好房子”的具象化

羊城楼评

现阶段,广州容积率新规的执行还不到两年,由于预售房从建设到交付往往需要两年及以上,广州还没有出现大范围的新规产品交付情况,“赠送空间”的具体使用规范以及后续维护成本,还需要经过时间的检验。

不过,从市场供需两方的反应来看,新规产品都颇受欢迎。这不是简单的百分比计算,其背后更蕴含着居住品质回归的市场逻辑。今年两会期间,“好房子”被首次写入了政府工作报告,要建设“适应人民群众高品质

居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

容积率新规绝非简单的政策松绑,而是以空间为载体,回应人民对“好房子”的深层渴望:既要容纳三代同堂的烟火气,也要承载书房的静谧、储物间的从容,甚至要有绿植盛开的点缀。广州住宅“空间革命”拓展的不仅包括居住空间,更是能装得下智慧产品、绿色工艺的生长空间。

广州房企“卷面积”的同时,还是一场关于设

计理性与人本关怀的思考。当飘窗化作实用书桌,阳台变身社交客厅、墙体被柔性隔断取代,冰冷的面积指标终于转化为可触摸的生活质感。这不仅是房企的产品升级,更是对“住有宜居”命题的时代解答:所谓“好房子”,从来不是钢筋水泥的堆砌,而是能让每个家庭成员都能找到属于自己的“生活锚点”。

政策的巧手与市场的嗅觉在广州已然达成共识,居住平权所带来的幸福感是广州户型进化论的最佳结果。

旧改催生置换需求

白云区罗冲围迎二手成交潮



罗冲围旧改催动居民同区置换

作为白云区唯一一个位列广州市四大城市更新重点片区的项目,罗冲围旧改项目于2024年下半年开始走上正轨,先后推动了摩配城、青桥街、环卫工人宿舍等地块的征拆工作,首开区安置房建设也已经在进行之中。2025年春节后,项目拆改范围进一步扩大,又再次将佳丽轩、佳星楼、穗宝床垫厂等地块纳入征地范围中。与此前首开区安置房涉及到的摩配城地块有所区别的是,此前的征拆对象主要是国有物业或集体物业,而春节后,罗冲围片区旧改首次征收到了居民住宅,这也让得到安置补偿的居民需要在短期内置换新的住宅。

据了解,罗冲围片区的拆迁补偿安置主要提供三种方案,分别为货币补偿、产权调换(复建回迁)以及房票安置。其中货币补偿的安置标准最高可达3.85万元/平方米,首期回迁复建房的位置则位于摩配城地块附近的白云区冼涌路13号,预计2029年年底交付。据板地块产经人介绍,近期的二手房成交中,有40%以上是来自被征拆居民购买的原板块二手房需求,其中大多是为回迁房交付时间太长,因此不愿意选择期房的拆迁居民。

“春节后新增的这批被征

文/图 羊城晚报记者 范哈越

据广州市房地产中介协会数据,3月(统计周期:2月26日至3月25日),广州市二手住宅网签10866套,环比大增73.08%。分区域来看,十一区均呈现不同程度的增长,其中增长幅度最大的白云区,更是以1066套的总网签套数和接近94%的同比增幅领跑全市二手住宅交易市场。

白云区各个板块中,成交数据最为突出的罗冲围一同德围板块在3月共达成网签228套,占整个白云区网签量的约五分之一。仅从板块数据来看,该板块环比2月增长120%,是全市平均水平的1.6倍,更是全市唯一一个网签套数超200套的板块,板块内的富力桃园、富力半岛花园成交增长幅度均超过一倍。

拆居民大约有400户,在被征收前,那几个住宅区的均价大约是1.6万-1.8万元/平方米,都是楼龄比较长的楼梯楼,仍居住在这里的也大多是老年居民,对确定性更看重。”链家地产富力半岛店长罗锦权向羊城晚报记者表示。罗锦权介绍,罗冲围板块老旧小区很多,不少有条件的居民早年都已经搬离,把旧房子放租了,征拆前仍住在此的老年居民大多对周边的富力半岛、富力桃园等熟悉,此前的小区比较熟悉,也有不少亲朋好友居住在这些小区中,再加上征拆的补偿安置标准与周边二手单价相差不大,因此很乐意同板块置换。

“上周我们门店一共促成两单二手交易,其中之一就是佳丽轩的拆迁客户。这位客户在佳丽轩的原房产大约是30平方米-40平方米,最后在富力半岛选择了一套楼梯楼的两居室,总价大约130万元。”罗锦权表示,由于目前涉及征拆的居民尚未拿到全部补偿款,因此能够选择的置换范围相当有限,如果不同板块置换,新房至少要到较远的白云湖板块才有选择空间,加上不少居民都希望提高首付比例降低月供压力,同板块的几个单价稍高于补偿标准的二手项目便成了首选。

片区长期潜力提升,量价均呈稳定态势

一直以来,罗冲围板块的公共交通在中心城区中都不算便捷,片区内一直未开通地铁,除富力半岛距离地铁5号线西场站相对较近外,剩余三个供应主力——富力碧海湾、保利珑熙以及富力桃园接驳地铁都略为不便。不过这也使得板块内的二手客户群体也一直较为稳定,大多是附近可通过公共交通通勤或自驾时间较短的人群。

贝壳App的数据显示,近一年来,罗冲围一同德围板块的四个主力供应小区成交均价均呈现较为稳定的态势,仅在较小的幅度内波动。以供应量较大的富力桃园为例,近一年来仅有两个月成交均价达到高位的3万元/平方米,近期则稳定在2.7万-2.8万元/平方米。而上个月成交增长显著的富力半岛则略有涨幅,成交均价达2.76万元/平方米,为近一年内高点。

2025年2月,位于白云区松洲街的华为广州研发中心正式启用,公开信息显示,该研发中心可容纳约5000人,目前已有超2000人入驻办公,包括智能汽车、云计算及物联网在内的核心研发部门都被安置于此。作为罗冲围片区打造广州西部科技创新带不可或缺的一环,华为的进驻预示着该片区未来的产业能级将达到较高的水平,这也为旧改的结果带来了更高的确定性。

“实际上去年10月开始我们就已经陆续接触到一些看房的华为员工,不过还是以租房客户为主,租赁成交的客户有大约40组。其实我们也和他们交流过买房的话题,不少员工都是有这方面想法的,但考虑到工作流动性的问题,他们也想再观望一段时间,如果能稳定在广州再考虑。”罗锦权介绍道。



富力半岛3月的二手住宅成交量出现大幅增长