

五一楼市“新”前瞻③

文/图 羊城晚报记者 范晗越

上半年楼市营销热点——“五一”黄金周即将来临,今年“五一”,由住房和城乡建设部全新修订的强制性国家标准——《住宅项目规范》即将正式实施。新版规范中,此前曾多次被住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹提起的,“新建住宅建筑层高不低于3米”的条款将正式落地。

对于居民来说,住宅空间的“立体生长”将会带来哪些居住体验的改善?除了更好的通风、采光等肉眼可见的改善外,层高的增加还将使得装修风格和空间布局出现更多可能,同时还为中央空调、管道式新风、地暖以及全屋智能设备的安装预留了更多空间,为未来便捷、舒适的生活体验创造了条件。

近年来,“卷”产品力已经成了广州楼市的主旋律,2024年以来,中心区域的新入市项目大多已将层高做到3米,改善型项目更是几乎清一色的3米以上层高。仅论广州市场,住宅的层高革命实际上早已悄然进行。

“3米层高”让好房子有更多可能

提升住宅层高标准,实际上在几年前便有迹可循。2022年,住建部首次发布《住宅项目规范》(征求意见稿),将“新建住宅建筑的层高不应低于3.0米”列入其中,而在此之前,旧版《住宅设计规范》中的“住宅层高宜为2.8米”已实行了十年之久。

所谓层高,指的是建筑下层地板到上层地板的距离,即“楼板厚度+净高度”。一般来说,大部分住宅的楼板厚度在20厘米左右,因此在2.8米层高的标准下,住宅的实际净高在排除吊顶及地暖空间后,往往仅剩2.4至2.6米,成年人在室内伸展双臂时有可能直接触碰吊灯,久居易产生压抑感。研究机构称而瑞援引清华大学建筑学院的一项研究显示,层高从2.8米增至3米,可使室内空气流通效率提升15%,采光面积增加20%,压抑感指数下降32%,直接影响居住感知。

近两年,广州的不少住宅都将公建化的外立面作为卖点之一,与之相匹配的便是封闭式阳台和大面积落地玻璃窗。而在层高提升至3米的情况下,此类产品的优势又更为突出,落地窗和室内采光、室外景观面积都将有所提升。

随着住宅产品的不断迭代,地暖、中央空调

等需要占用大量平面空间的家居设备正在逐渐普及,2.8米的旧标准层高显然已经不足以满足上述需求,实际上,在不少旧小区,地暖和中央空调无法兼顾的情况已经是现实。“我现在住的房子是2008年买的,层高不到3米,地暖大概占用了5-10厘米的空间,中央空调一般内机还要占用20-30厘米的吊顶,所以当年完全没考虑过。”家住杭州的朱先生告诉羊城晚报记者。

提升后的层高则为吊顶设计带来了更多可能。除去新风系统、智能化管线等电气设备外,还可以填充隔音棉用于强化隔音效果;灯光上也可以做无主灯设计,使整个空间的光线更加均匀柔和;如果层高更高,还能做层次设计,如石膏线、反光灯带等,让室内空间更加美观。

“其实除了大家都能想到的吊顶空间以外,层高上去以后,功能间的改造也更自由了,比如客厅可以安装面积更大的大屏,室内安装跑步机之类的健身器材也不会觉得空间狭小,否则像我这种身高,站在跑步机上一跳可能就碰到天花板了。”26岁的东北小伙陈建璋最近正在看房,曾经是排球运动员的他身高超过1.9米,对他来说层高3米是“刚需”。

普通平层产品层高逐渐“长高”至3米,广州的小复式产品(市场上称“LOFT”)其实也走过了属于它们的进化史。

在广州楼市的发展历程中,小复式产品作为一种独特的住宅类型,凭借其新颖的空间布局和较高的使用率,受到市场的广泛关注。从3.8米进化到5米,小复式单位的层高进化史不仅反映了市场需求的变化,也是建筑技术升级和灵活政策导向的体现。



4.5米的层高是现阶段广州楼市小复式产品主流层高

3米已成广州新房平均身高



3米层高为吊顶设计带来了更多可能

3米层高已成广州中心城区新房主流

2023—2024两年间,广州楼市出现了显著的分化现象,中心城区新房大多以改善型产品为主,这也使得各大开发商不得不在多个维度“卷”产品力,作为提升居住品质的硬指标之一,超出原标准2.8米的层高也成为了一大卖点。

通过广州市住房和城乡建设局阳光家缘网,记者查询了解海珠、天河、荔湾、白云、黄埔番禺六区近40个2023年后开盘或加推的住宅项目预售信息,近80%的新房项目层高为3米以上,天河、海珠两区更是占比达100%。部分定位高端的项目如保利华创都荟天珺、越秀观樾等,更是将高端户型(建筑面积

约200平方米以上)的层高做到了3.5米以上。即便是在黄埔、番禺等外围区域,近两年入市的新项目也愈发注重品质,例如黄埔区府板块的保利招商华发中央公馆,81平方米起步的面积段也能够做到全户型3米层高。

实际上,开发商先政策一步提升产品层高的案例并非仅在广州发生,上海易居房地产研究院副院长严跃进介绍:“自2022年起,全国陆续有多个城市发布地方性法规,优化住宅层高设计,例如杭州从2022年初起就明确规定了新建商品房层高不低于3米;随后2023年12月山东也发布了《山东省高品质住宅设计指引》,要求

住宅层高不应低于3米;2024年以来,江苏、成都、昆明等多地也相继发布新规优化了层高标准。”

“现在的新房,尤其是带有改善属性的新房,不太可能再做层高3米以下的产品。”在广州绿城馥香园,客户经理如此向记者表示。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为:“根据我们的调研,现在市场上新房的购买人群主要是改善型需求,他们对居住品质、配套、质量的要求是在提升的,也愿意为高品质、货真价实的产品支付更高的价格,这也引导着开发商做出顺应市场的决策。”

广州部分2023年后入市新盘层高一览

项目名	所属板块	面积区间	层高一/户型	层高二/户型	层高三/户型
保利燕语堂悦	江燕路	90-125	3米/92平三房	3米/111平四房	3米/122平四房
中海大境	广州大道南	125-270	3米/142平三房	3.15米/191平四房	3.3米/270平四房
琶洲南TOD	琶洲南	140-325	3.1米/214平三房	3.15米/143平两房	3.3米/231平三房
琶洲樾 华樾	磨碟沙	248-330	3.3米		
越秀桂悦东晓	晓港公园	88-117	3米		
越秀熙悦江湾	工业大道中	88-120	3米		
中交天翠	南洲	79-113	3米		
绿城馥香园	南洲	80-130	3米		
越秀珠实城发·江湾和樾	晓港公园	105-188	3米/122平四房	3.15米/188平四房	
中建天钰	工业大道南	89-134	3米		
保利天奕	琶洲南	120-190	3米/120平三房	3.3米/190平三房	
中铁建招商·西派天河序	梅花园	125-240	3米/142平四房	3.1米/190平四房	
越秀天河·和樾府	梅花园	108-180	3米		
广州城投·天禧	智慧城	108-196	3米		
保利天瑞	汇景新城	107-268	3米/107平三房	3.15米/268平四房	
保利华创·都荟天珺	员村	157-260	3.15米/157平四房	3.6米/260平五房	
越秀观樾	黄村	125-250	3米/143平三房	3.3米/200平四房	3.5米/220平三房
缙云广州	黄村	145-315	3.1米/145平三房	3.2米/260平五房	
联投天津府	黄村	111-165	2.8米/143平四房	3.1米/129平四房	
越秀云悦	梅花园	88-105	2.9米		
广州地铁地产云筑上品	嘉禾望岗	88-142	3米		
国贸云上	嘉禾望岗	85-143	2.9米/85平三房		
中海麓府	设计之都	126-170	3米/143平四房	3.3米/124平三房	
保利珠江天悦	白鹅潭	131-290	3.3米		
万科·理想花地傲璟	花地湾	74-143	约3米		
华润白鹅潭悦府	白鹅潭	135-243	3.1米/176平四房	3.3米/243平四房	
越秀珑悦西关	南岸路	68-98	2.9米		
保利珠江印象	白鹅潭	69-113	3米/69平三房	3米/85平三房	3米/113平四房
力迅西关雅筑	西关	66-140	2.85米		
保利招商华发·中央公馆	黄埔区府	81-159	3米/89平两房	3米/116平三房	3米/159平四房
大壮名城	科学城	88-143	3.05米/88平两房	3.05米/122平两房	3米/143平四房
星河臻华府	科学城		2.9米		
星河盛世禧悦	科学城		2.9米		
亚运城天际	亚运城	180-237	2.9-3.15米		
新世界耀胜尊府	汉溪长隆	77-132	2.9米		
华润长隆万博悦府	汉溪长隆	108-300	3米/120平三房	3.1米/214平四房	
越秀万博城	汉溪长隆	103-188	3米103平三房	3.05米/165平四房	

数据来源:广州市住建局阳光家缘

关于层高那些事——

从3.8米至5米层高看广州小复式产品进化史

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

层高”,为当时全城首创。从当年报道看,开盘当天引来了过千名买家等候认购,首批推出390套单位全部售罄,为广州2004年楼市打响了头炮。

和早期3.8米层高产品相比,4.3米的层高下,空间更为舒适,为后续产品层高的提升奠定了基础。

发展阶段:5米层高的朗晴·大学印象

2014年推出的朗晴·大学印象,位于滨江东海珠半岛花园对面,再次开创了小复式产品层高先河。该项目以升级版小复式作为营销卖点,推出了3.9米和5米两种层高的小复式产品,据介绍每套单位可附送15-30平方米使用空间,实现“两房面积得三房甚至五房享受”,这样的高实用率设计吸引了大量自住型买家,开盘反响热烈,在楼市中极具竞争力。

值得一提的是,5米层高的小复式产品,在广州屈指可数,且多为商用性质,例如萝岗敏捷广场、荔湾方府公馆、广晟万博城等。

蓬勃阶段:4.5米层高的珠实·西关都荟等项目

5米层高的小复式产品,因成本、设计等问题致使没有大规模在广州市场供应,至今为止,4.5米的层高成为广州小复式产品的最主流层高。最新在售的荔湾区珠实·西关都荟,近年的海珠的越秀·天荟江湾、华新方圆·333·越秀·星汇海珠湾,更早几年的番禺的敏捷华美国际,天河区的东西方都会广场,荔湾的邦华星国际广场等都推出4.5米层高公寓产品。这些产品面积普遍较小,多数在40-90平方米之间。

楼市A11

守护古韵记忆 探索发展新路

广州黄埔城中村改造 打造文脉传承样本

羊城晚报记者 徐伟伦

在广州这座千年商都的快速城市化进程中,城中村改造不仅是城市空间的重构,更是历史文脉的守护与新生。作为国家首批历史文化名城,广州有不少历史文化街区得以保留或重建,并被活化成为老中青幼多代人都热衷前往的休闲胜地。其中,城中村改造体量庞大的黄埔区,通过“修旧如旧,建新和谐;交通梳理,肌理抽疏;文保专修,资源活化”等理念,为老城焕新提供了多个可推广、可期待的美好样本。



文冲幸福里牌坊 徐伟伦 摄

修旧如旧,历史街区重生为国家级旅游景区

融德里是沙步村城市更新改造项目重点保留且修缮的历史文化街区,于去年12月被评为国家3A级旅游景区,承载着厚重的宗族文化记忆,保留了大量的祠堂、私塾、民居等古建筑,也是千年沙步古村海丝文化的见证。万科在对融德里进行修缮的过程中,遵循“修旧如故”的原则,聘请专业团队和非遗匠人(国家级非物质文化遗产——灰塑),保护、整合、提升区域内的7处黄埔区登记保护文物单位,12处传统风貌建筑线索,既补足缺失的历史构件,又去掉不符合原有形制的东西,以恢复其原貌。

同为万科操刀项目,文冲城市更新项目中的幸福里历史文化街区于2023年1月开街,并在当年年底晋升为国家3A级旅游景区,还入选了“广东二十大最美历史街区”,该项目是广州市最早一批在旧村改造之前添加文化遗产保护专章的项目,在对幸福里改造过程中,万科相关团队从南到北将建筑群划分为三个区:一是以原址保护修缮为主、部分整体迁建的古建筑群;二是部分原址修缮,以印象保留和新建建筑为主的公建区;三是由古建筑组成的传统文化展示区,“这样一来,街区巷道的动线就更加科学,游逛体验更为舒适。”相关负责人解释。

今年“五一”假期,黄埔区又将迎来一个历史文化街区的开街。记者从合生创展获悉,由该集团操刀的火村旧改项目内部花厅坊历史文化展示区,“五一”假期全面开业,花厅坊是合生商业全力打造的首个岭南特色非标文旅项目,位于科学城片区,以900余年古村落“火村”为基底进行创新改造,秉持古韵新生,“笙笙”不息的核心理念,通过“修旧如旧”的修缮策略,精心保留古村落原有古朴建筑风貌与街巷肌理,据悉,项目团队深入探寻岭南文化精髓,保留或复原砖雕、灰塑、石雕等岭南特色的传统建筑元素,呈现青砖黛瓦、古朴典雅、雕梁画栋美轮美奂的体验感。

游人如织,历史印记在这里焕发新生

三月底,以“流动的孤岛与群体记忆”为主题的2025华语地缘影像周在沙步村城市更新项目——万科·黄埔新城举行,其中,融德里作为沙步古村重点保留且修缮的历史文化街区,为市民提供了一个近距离接触历史印记的机会,深化城市发展与社会构建。据了解,这只是融德里众多新业态融入古建筑中的一个案例,去年五月,融德里重新演绎东方古韵的定制水上婚礼,参与的新人及游客感叹融德里的“一步一景”,在这里,融德里打造出了“最美嫁娶街”,成为婚俗改革示范街区;今年三月的波罗街,沙步社区鹿步村民还在融德里举办大型民俗文化活动,社会各界人士和村民亲朋好友欢聚一堂。

据了解,融德里历史文化街区引进的餐饮、文化等体验型业态也将陆续开业,今年五一假期,2025微醺生活节暨城市灵感营造计划也将在融德里与公众见面,围绕酒文化的跨界融合展开,以酒精酿造工艺、酒饮艺术展演、主题品鉴会、沉浸式互动体验、艺术策展等多种形式,为市民提供一条专属新城市生活体验路线。

幸福里文化街区如今已摇身一变成了当地居民的社交集散地,开设了醒狮文化展馆,传承醒狮文化。街区内的传统建筑引入了陶艺作坊、十二小时书店、趣味少年宫、广绣艺术馆、茶室咖啡馆等现代休闲场所。

据悉,即将开业的花厅坊通过“水乳交融”般结合传统岭南文化与现代多元商业,汇聚了特色餐饮、文创零售、休闲娱乐以及蓬勃兴起的微醺夜经济等丰富多样的业态形式,通过引入非遗美食、打造电影主题场景、展示匠人手作等多种巧妙方式,构建起全方位沉浸式的商业消费空间。

保留印记,输送“活水”。广州黄埔多个城中村改造项目对历史文化街区的保护,不仅是将传统空间转化为文化地标,更使得“乡愁”转化为可感知、可传播的城市资产,广州守护“老城市新活力”提供了先行范本。



花厅坊融入了丰富的消费业态 徐伟伦 摄



历史文化街区融德里 受访者提供