

海珠荔湾新盘卧室采光被挡,黄埔旧改项目现“握手楼”……广州新房市场出现新痛点

# 大面宽大开间 难敌“挨得近”



▲星河臻华府 1-A 与 1-B 栋楼距。



■保利臻誉个别户型,卧室窗户正对连廊。



►星河臻华府项目。

购房者在挑选心仪房源

时,往往将焦点集中在户型布局与楼层选择等显性因素上,而往往忽略了一个重要细节——楼间距。新快报记者近日走访广州市内多个新盘,发现位于海珠区与荔湾区的某些项目出现户型布局不合理导致卧室采光被相邻户型遮挡的问题;黄埔区个别新盘设计为紧密相邻的“握手楼”。业内人士提醒,部分户型虽然设计出大面宽、大开间的产品,但在选房过程中,需综合考虑户型与周边户型之间的关系,以及所在楼栋与周边楼栋的整体布局,来预测采光和视野。

■新快报记者 何璐诗

## 海珠、荔湾新盘现“设计bug”:卧室窗户对着连廊

随着购房者对高品质生活的标准不断提升,卧室空间已不再仅仅满足基本的睡眠和洗漱功能,而是逐渐演变为一个能够提供更多场景体验的私密空间。在提升卧室舒适性方面,采用超广角的采光与视野,让更多景观与阳光融入生活已成为主流趋势。不过,新快报记者近日走访广州多个新盘发现,一些楼盘在卧室视野设计上仍存在明显不足。

“我们新盘31层,比周边新盘的容积率要低,居住会更加舒适……”在海珠区工业大道与新滘西路交会处的中建天钰项目,新快报记者以买家身份进行咨询,在项目销售人员展示的首开楼栋户型平

面图中看到,100㎡的户型,一个卧室的窗户正对连廊;而89㎡户型的卧室则被相邻户型所挡,采光视野均受影响。

而这种卧室对着连廊的设计并不是孤例。在荔湾区芳村片区东漱旧改融资区的保利臻誉项目,新快报记者同样看到了类似设计。该旧改项目三期项目命名为保利锦上印,在2023年开卖,项目二期N7-N16栋产品,则案名更新为保利臻誉,在今年1月面市。项目销售人员表示:“我们的新品是全南向板楼,是107㎡至170㎡的纯改善户型。”然而,新快报记者在实体样板房内看到,个别户型的次卧窗户正对连廊,牺牲了一定的私密性;

而主卧虽然设计有270°转角窗,但其中一面窗户却正对相邻楼栋及连廊,这意味着卧室内的一举一动都有可能被对面邻居轻易看到。

户型布局过近带来的核心居住问题包括采光、通风、隐私问题。如果户型与连廊或其他户型间距过小,前楼会对后楼的日照造成遮挡,从而导致采光不足。即使住在高层,购房者也可能面临类似底层住户的困扰,例如长时间需要开灯照明、房间内部潮湿等问题。此外,通风性能也会因楼间距不足而受到严重影响,即便选择了优质户型,也无法保证室内空气流通顺畅。

## 黄浦旧改楼间距有多紧凑? 某新盘两翼间不到14米

随着容积率新规的落地,住宅产品的阳台面宽和窗户面积逐渐增大,这不仅提升了采光效果,也让居住空间更加通透;另一方面,这种设计趋势对左右楼距也提出了更高的要求。在实际开发中,如果左右楼距过窄,不仅会影响两侧户型及后排楼栋的视野和采光,还可能引发隐私问题。

新快报记者近日走访多个新盘发

现,个别项目在楼距设计方面甚为“紧凑”。在黄埔科学城板块的华甫村旧改项目星河臻华府,记者发现该项目首推的两个楼栋设计成“握手楼”。项目销售人员直言:“这两栋楼没有多少楼距,是‘握手楼’,32层高,2梯5户设计。这个A栋的85㎡户型确实跟隔壁B栋户型挨得很近,所以不建议选这个A2户型。”记者以买家身份问及为何如此设计,该销售

人员坦言:“开发商想多赚一点。”

新快报记者了解到,目前市面上项目的左右楼距多在15米-20米区间、前后间距多在35米-40米区间,但部分旧改产品会将楼栋设计得更“紧密”。以珠江村旧改项目为例,其“建设工程规划许可证及调整批后公布图”显示,7栋与8栋两翼间距13.98米,6栋与7栋前后最近间距为21.6米。

## 楼间距“缩水”成常态? 买楼单看户型图远远不够

近年来,购房者的需求和开发商的营销策略都在不断演进。曾经,楼间距作为衡量楼盘品质的重要指标之一,尤其是大间距搭配大中心花园的设计,一度成为众多新房项目的卖点。然而近年来,随着市场风向的变化以及土地资源的日益紧张,开发商的关注点逐渐从楼间距转向了户型设计、赠送面积、会所配置等更直观的“亮点”。

有业内人士透露,如今开发商更倾向于将资金投入到的显而易见的“加分项”上,例如阔气的酒店式大门、精致的会所装饰以及各种赠送面积。这些设计对地

块面积的占用较小,却能在销售阶段迅速吸引购房者的眼球。相比之下,楼间距作为一项需要较大土地投入的指标,其重要性被逐步弱化。“开发商需要在成本控制与利润最大化之间找到平衡点。为了实现这一目标,部分项目可能会选择简化设计,减少不必要的投入。例如通过增加连廊等方式节省公摊面积,同时压缩楼间距以容纳更多房源。”该业内人士称。

此外,在新房销售阶段,购房者往往面对的是尚未完工的工地,开发商通常会优先展示经过精心包装的部分,如样

板间或公共区域。而当购房者真正感受到楼栋主体及楼间距的影响时,房子大多已经售罄。广州世联研究院副院长崔登科表示,除了看得房率及楼间距,在采光方面,也要注意是横厅还是竖厅,横厅采光会较好;其次需留意有否“黑卫”设计。对于购房者而言,仅仅关注单张户型图纸已不足以全面了解房屋的实际居住体验。在选房过程中,需综合考虑某个户型与其他户型之间的关系,以及所在楼栋与周边楼栋的整体布局,以更多资讯来衡量房源的采光和视野。

### 一周资讯

#### 香港调整楼市印花税 提高征税门槛

2月26日,香港特区政府财政司司长陈茂波发表新财政预算案时表示,为减轻购买楼价较低的住宅及非住宅物业人士负担,将征收100港元印花税的物业价值上限由300万港元提高至400万港元,即日生效,预计可惠及约15%的物业成交个案,特区政府每年收入将减少约4亿港元。目前香港400万港元总价的物业,按以往1.5%的印花税计算,税费约6万港元。从6万港元到100港元,意味着印花税大幅下降。

#### 香港高等法院撤回 世茂集团清盘呈请

2月25日,世茂集团发布公告称,经双方同意,香港高等法院已颁令撤回针对公司的呈请。1月10日,深化连盛投资有限公司(呈请人)向香港特别行政区高等法院提出对世茂集团的清盘呈请,涉及公司与招银国际财务有限公司相关跨境贷款所提供的担保,未偿还金额约2.58亿元。

#### 大连万达集团被执行 总金额近40亿元

2月24日,大连万达集团、万达地产集团有限公司等新增一则被执行人信息,执行标的17.1亿余元,执行法院为甘肃陇西区人民法院;2月25日,大连万达集团再增一则被执行人信息,执行标的超4775万元,执行法院为上海金融法院;以及新增一条股权冻结信息,被冻结股权数额达19.79亿元,执行法院为北京市海淀区人民法院,冻结期限自2025年2月25日至2028年2月24日。截至目前,大连万达集团被执行总金额近40亿元,被冻结金额近60亿元。

#### 广东省拟发行 307亿元土储专项债 覆盖86个项目

2月23日,2025年广东省政府专项债券(八期至九期)信息披露文件正式公布,计划发行金额307.1859亿元,覆盖86个项目,涉及广东省内19个市,其中17个项目被纳入“十四五”规划。债券包括两只新增专项债券,分别为5+2年含权债券和7年期到期后一次性偿还本金债券,募集资金将用于2个新增土地储备项目和84个回收闲置存量土地项目,项目平均总投资为55031.174万元,平均发行金额为35719.291万元。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最新动态