



广州近期多数新房 已实现“层高不低于3米”

记者走访调查住宅层高现状,发现近半年新盘已普遍达标,部分项目超标准设计

“好房子”首次被写进了2025年政府工作报告。在十四届全国人大三次会议的记者会上,住房和城乡建设部部长倪虹就“好房子”建设这一热点议题作出回应,他指出,“把住宅层高提高到不低于3米”的新标准被市场视为改善居民居住体验的重要举措。新快报记者了解到,广州近半年推出的新房,层高普遍已达3m。超过此标准的仍以大平层户型为主,在刚改户型中只有个别项目达3.15m。有业内人士认为,将住宅层高标准调高,是产品力提升的重要体现,将有助于房企根据市场需求更好地设计产品,有助于实现房地产止跌回稳的目标。

■新快报记者 何璐诗

■保利珠江印象
最小户型为69平方
米,层高3米。

一周资讯

正荣地产“H20正荣3” 付息资金尚未全额到位

3月12日,正荣地产发布公告称,“H20正荣3”债券兑付日期定于3月14日,付息比例为展期后首年利息的20%,宽限期为50个工作日。但因资金调拨等原因,偿债资金尚未全额到位,公司正在全力筹措偿债资金。同时,公司存在债务逾期、涉及重大诉讼(仲裁)、被纳入失信被执行人名单以及董事高级管理人员限制高消费等风险情况。正荣地产表示,正在积极寻求探讨综合解决方案,并争取早日化解债券风险。

张增根辞去 中国金茂主席等职务 陶天海接任

3月11日,中国金茂宣布,张增根因到达退休年龄,辞去公司主席、执行董事、战略及投资委员会主席及ESG委员会主席等职务,由陶天海接任,自当日起生效。资料显示,陶天海自2000年7月加入中国金茂,历任多个管理职位,包括战略运营部总经理、成本合约部总经理及总裁助理、副总裁、高级副总裁等,于2023年4月起担任公司执行董事兼首席执行官至今。

南京拟出台政策 支持跨区使用房票购房

3月11日,《南京市住宅房屋征收房票安置办法(试行)》征求意见稿进行公示。相比之前,新的房票政策有了多处变化,包括允许跨区购房,将城市更新、城中村改造纳入使用范围等,房票的有效期为12个月。与过去相比,南京的房票政策有了较大突破。除了房票可以跨区购房,用房票购买的也不再局限于住宅,还能购买非住宅,包括公寓、储藏室、车位、商办等;房票使用后仍有余额的,由核发房票的区与持有人进行清算。

(何璐诗 据公开资料整理)

政府工作报告首提“好房子”,住宅层高标准从2.8m升至3m

今年的政府工作报告提到“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”,这是“好房子”首次出现在政府工作报告中。对于“好房子”,住房和城乡建设部部长倪虹在记者会上表示,近期,住建部正在组织编制“好房子”的建设指南,也在修订《住宅项目规范》,其中一项是把住宅层高提高到不低于3m。

层高是指建筑物各层之间以楼、地面面层(完成面)计算的垂直距离,室内

净高则不包含楼板高度,是购房者真正能感受的空间高度。根据现行《住宅设计规范》,普通住宅层高标准为2.8m,卧室等区域室内净高下限为2.4m。该规范从2012年8月开始实施,至今已有十余年。有业内人士指出,装修后净高压缩问题普遍存在——铺设地暖和吊顶后,2.9m层高房屋的实际净高在2.7m左右。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,更高的层高意味着更好的通风和采光条件,有助于改善室内空气质量,

增强居住者的舒适感。克而瑞广佛区域援引清华大学建筑学院研究显示,当层高从2.8m提升至3m时,室内空气流通效率提升15%,自然采光面积增加20%,空间压抑感指数下降32%。

事实上,住房城乡建设部2022年公布的《住宅项目规范》征求意见稿中就拟定“新建住宅建筑的层高不应低于3米”,此次倪虹提及该文件的修订进展并强调这条标准,被业内普遍认为是直击以往建筑规划的痛点。

不少新房达3m层高标准,部分大平层不同户型有不同层高

在广州近半年开盘的新房项目中,多数层高已达新标准。新快报记者查阅广州市住房和城乡建设局官网发现,即使是刚改项目,不少新房层高普遍已达3m,但高于3m的刚改产品并不多,只有个别项目达3.15m。而在140㎡以上的大户型项目中,有不少已突破3m,多为3.1m至3.3m,个别大平层产品层高达3.5m。

比如今年开盘的越秀·熙悦江湾、保利珠江印象、中建·天钰、万科理想花地·傲璟等市区项目,层高均为3m。而在去年颇受关注的保利燕语堂悦、招商林屿境等网红盘层高同样为3m。这些项目

面积的起步门槛为69㎡至90㎡起,即使是刚需户型,同样能享受3m层高。

对于一些注重产品竞争力的刚改项目,层高的标准则被进一步抬升。天河珠江花城的118㎡至138㎡户型楼栋,层高达3.1m;位于番禺的广州南站ICC·峻玺,项目主打95㎡至162㎡户型,全部产品层高更达3.15m。

而在高端改善赛道,广州目前不少项目已自卷“层高”。新快报记者留意到,部分项目不同组团、不同户型,层高存在差异。以荔湾红盘保利珠江天悦为例,131㎡至215㎡户型的楼栋层高为

3.3m;254㎡至293㎡单位层高3.45m;175㎡至352㎡的楼栋则达至3.5m。黄埔旧改项目中交四航·珠江春,129㎡至144㎡户型的楼栋层高为3m,130㎡至180㎡的组团则为3.15m。个别项目还特别增加顶层单位的层高。天河的合景臻湓名铸268㎡至280㎡大平层,顶楼单位层高3.45m,其他楼层均为3.2m。有业内人士指出,这表明在满足基本居住需求的同时,开发商也在通过提升建筑细节来增加项目的吸引力。而购房者在选择户型时,最好清晰了解意向单位的层高和净高,以便对比决策。

部分城市率先探索层高升级,“创新设计有助于实现止跌回稳”

较高的层高为建筑设计提供了想象空间,有利于多样化住宅的建造,提升住宅的附加值。同时,提高层高会占用住宅的纵向空间,建安成本也会增加。

新快报记者走访发现,市场上部分新品的层高在3m以下。比如还在待售阶段的黄埔科学城楼盘星河臻华府,刚改定位,主推85㎡至125㎡,层高设计为2.9m。主推78㎡至108㎡的花都项目智都越秀·臻智府于去年11月入市,层高也是2.9m。去年9月开放新售楼部的黄埔项目中鼎·书院上城,主打86㎡至130㎡三至四房,同样层高仅为2.9m。

有业内人士指出,住宅层高每增加10cm,建安成本(房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本的简称)相应增加约3%,这可能是以往开发商在设计层高

时考量的因素之一。在严跃进看来,过去10多年属于房地产“有没有”的旧阶段,而当前进入到“好不好”的新阶段,3m的最低标准线,是符合行业特征和市场规律的。“增加层高会增加楼层层数和建筑面积,对开发商来说动力不强。但现在新规下,产品创新设计的空间加大,有助于房企根据市场需求更好设计产品,有助于实现房地产止跌回稳。”他说。

事实上,一些地方已经率先开展层高升级探索。严跃进表示,包括山东、四川成都、江苏、云南昆明等地均已对层高标准进行了调整优化。山东省在2023年12月发布的《山东省高品质住宅设计指引》中明确要求住宅层高不应低于3m,并鼓励有条件的项目适度加大空间高

度,提高至3.30m以上;江苏省2024年3月发布的《设计和建造导则》则明确,改善型住宅层高不应小于3.1m,设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的改善型住宅,层高不应小于3.15m;成都市和昆明市也在各自的规划管理技术规定中明确了类似的层高标准。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,近年来,凡是配套好、功能全、户型设计好、智能化、有新型材料投入的项目,都能获得市场的欢迎,而旧模式下的产品去化却很难。“因此,适应需求的变化和新特征,另辟蹊径打造好房子,这才是房地产止跌回稳的新动力。同时,消费者愿意为好房子支付高溢价,能向市场传达止跌回稳的信号。”他说。

