

《住宅项目规范》下月落地,低密供地激增21个百分点,记者巡城却发现——

新规产品≠“好房子” “卧室不小于5m²”需达标

住房和城乡建设部于3月31日发布的国家标准《住宅项目规范》(以下简称《规范》),将于5月1日落地实施。《规范》为“好房子”规定了一系列量化指标,如“层高不低于3米”“卧室不小于5m²”“18-26层住宅容积率不大于3.1”等。新政驱动下,土地市场率先作出积极响应,《广州市2025年建设用地供应计划》涉宅用地中,容积率处于2.0-3.0区间的地块占比飙升至48%,比去年同期大幅增长21个百分点,低密化趋势显著。不过,新快报记者走访发现,当下新规产品的容积率仍普遍集中在4.0-5.0区间,部分房间规划面积小于5m²,部分新规产品在实际表现中尚未能达到“好房子”标准。

■新快报记者 何璐诗

新规规定“卧室不小于5m²”, 飘窗阳台再难“面积擦边”

《规范》对住房品质提出了更高的要求。《规范》指出,住宅层高不应低于3.0米;卧室不应小于5m²;楼板间的空气声隔声性能,从“不应大于75分贝”提升为“不应大于65分贝”;并规定每套住宅都必须有满足日照标准的房间等多项标准。

然而,新快报记者走访发现,尽管市面上主流新规产品的使用率达到100%至120%,部分项目更突破130%,但与新规下的“好房子”定义仍有一定差距。

以卧室使用面积为例,《规范》明确要求卧室面积不小于5m²,兼起居室的卧室不小于9m²。而目前一些新规产品的样板房虽然展示了较大的房间空间,实际上是通过将飘窗或阳台的空间纳入计算,来“补足”宽敞感。保利臻誉位于广

州荔湾芳村东漖板块,今年年初对外展示了N8栋实景样板房,其中一间房间虽然看起来面积大于5m²,实际上超过一半的面积属于阳台空间。项目销售人员表示:“交付时,这部分阳台空间会被纳入卧室功能区。”而近日才开放样板房的广州黄埔全新盘广州地铁地产·珑玥上城,虽然110m²户型为两梯两户的小高层产品,但现场销售人员出示的户型图显示,部分房间规划依然不足5m²。“我们所有户型使用率均超过130%,这个较小的房间打通阳台一起使用。”销售人员说。



■部分新规产品规划的次卧面积较小。

有业内人士指出,开发商为了降低购房门槛、加快销售速度,倾向于打造紧凑型小三房或小四房户型。新规产品卧室两面甚至三面飘窗已是标配,卧室在悄悄“扩容”。但根据《规范》,即使开发商采用各种手段施展空间魔法,报批的户型图中卧室本身的空间也必须达到5m²的标准,以确保每个次卧都能提供基本的居住舒适度。

盘中旅·璞樾天序45层,容积率也为4.68。

“容积率更低,代表舒适度更高,产品再次迭代,对购房者来说选择就更丰富了。但对于开发商来说,容积率低,代表能卖产品数量少了,更需要平衡各项成本。对于一部分购买力相对较差的购房者来说,如果低密度产品使新房总价门槛更高,可能会考虑选择二手房。”广州世联研究院副院长崔登科向新快报记者表示。

克而瑞广佛同样认为,如何在“高品质、高利润、快去化”中实现平衡,将进一步考验房企产品开发能力。

低密化趋势显著,新规产品容积率多在4.0-5.0区间

《规范》落地释放出明确信号:未来住宅市场将从“量”转向“质”。要进一步提升居住舒适度,除了套内空间,整个项目的容积率也是关键要素。《规范》指出,第Ⅳ类建筑气候的高层Ⅱ类中,18-26层住宅的容积率范围为2.8-3.1,建筑密度最大值为22%。然而,对于超过27层的高层建筑,《规范》中并未作出具体规定。

新一轮土地供应计划显示了对“好房子”需求的积极响应。据克而瑞广佛统计,《广州市2025年建设用地供应计划》中的139宗涉宅地,容积率在2.0至3.0之间的占比达到了48%,同比上涨了

21个百分点。低密度住宅将成为未来市场的一个重要趋势。

不过,市面上的低密新规产品并不多。新快报记者了解到,目前不少已入市的新规产品,容积率多为4-5,个别项目更突破7。例如根据贝壳找房数据显示,位于广州海珠的中建·天钰,31层高层容积率为4.0,同样位于海珠的中交·天翠,规划48层高,容积率为5.0;广州黄埔的星河臻华府33层,容积率为4.4;中交四航·珠江春最新一期为45层单位,楼盘容积率为4.49;中建·未来方舟设计47层高,容积率达4.9;即使在远郊的广州花都,全新

新规产品同质化竞争激烈,产品换代进一步加速

尽管并非所有新规产品都能与“好房子”画等号,但其对市场的吸引力和影响力不容忽视。随着新规产品逐步入市,其市场份额迅速提升。克而瑞广佛数据显示,截至2025年第一季度,新规产品成交占全市新房成交近两成,助力一手市场份额占比增加6个百分点。

目前,广州市除远郊增城区、从化区外,其余各区均有计容新规项目分布。天河、荔湾、黄埔、花都四区已入市新规项目较多,海珠区西部以及琶洲未来将成为新规项目入市的主力区域。近四成新规项目产品定位刚需刚改,主要集中在海珠、荔湾两区。

在产品设计方面,超过七成的新规

项目三房两卫起步门槛低于周边常规竞品,四房户型亦有超过63%的比例,同等户型面积压缩10m²至12m²。另一方面,这也导致了激烈的同质化竞争。以三房两厅一卫户型产品为例,近期面市的保利珠江印象、云湖花城新组团、万科理想花地·傲璟等新品,面积均控制在85m²至88m²。

“计容新规和‘好房子’政策为房企提供了更大发挥空间,有助于提高拿地积极性,避免市场陷入恶性价格战。”克而瑞广佛指出,由于同质化竞争激烈,广州市2025年供地策略有所调整,聚焦白云、番禺、花都、黄埔等区,进一步加快新产品迭代。



■保利臻誉样板房内“阳台变卧室”。

一周资讯

佳兆业集团境外债务 重组获法院批准

4月8日,佳兆业集团发布公告称,公司计划生效日期已于4月7日落实;同时,佳兆业香港计划条件及佳兆业开曼计划条件均已达成。香港高等法院就批准佳兆业香港计划颁布的命令副本已于3月24日送呈香港公司注册处处长进行登记,而开曼群岛大法院就批准佳兆业开曼计划颁布的命令副本也已于4月7日送呈开曼群岛公司注册处处长进行登记。这两项登记的完成,进一步确保了重组计划的法律效力。

港交所谴责领地控股 及主席刘玉辉

4月8日,领地控股发布公告称,公司及执行董事、主席、首席执行官刘玉辉因违反《上市规则》收到香港联交所纪律行动声明。根据公告,2022年5月19日交易时段内,一名股票经纪强制出售刘玉辉通过其私人公司实际拥有的该公司约1%股份,当天该公司股价下跌约84%。至2022年5月20日,刘玉辉完全得知强制出售一事,却没有向公众或港交所澄清或提供最新信息。声明显示,港交所谴责领地控股及刘玉辉,并且要求刘玉辉于90天内完成20小时有关监管及法律议题及《上市规则》合规事宜的培训。

两部门开展2025年度 中央财政支持实施 城市更新行动

据财政部网站消息,财政部办公厅、住房和城乡建设部办公厅近日发布关于开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动的通知。通知称,中央财政继续支持部分城市实施城市更新行动,探索建立可持续的城市更新机制,推动补齐城市基础设施的短板弱项,加强消费型基础设施建设,注重向提振消费方面发力,促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态