

住宅新国标实施两月 “好房子”仍稀缺

部分消费者担心房子优质化会抬高房价,住房城乡建设部明确“好房子”≠“贵房子”

随着国家强制性标准《住宅项目规范》于今年5月正式实施,安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设正全面推动。近月推出的广州新房,3米层高普遍达标,部分项目甚至达至3.3米。但专家指出,除了层高,规范标准还涉及多个维度,目前“好房子”仍较稀缺。同时,部分消费者对“品质溢价”有所担忧。有业内人士指出,“好房子”不等于建“大房子”“贵房子”,其核心在于精准回应居民居住需求,打造不同功能梯度、价格梯度的好房子产品,将是楼市同质化竞争破局的关键。

■新快报记者 何璐诗

1 多数在售楼盘于新政前报建,“好房子”还在逐步落地

自今年5月《住宅项目规范》正式发布以来,中国房地产市场迎来了新一轮的质量升级。规范以安全、舒适、绿色、智慧为目标,列明多项技术细则,在层高、噪声、电梯等多方面有新的要求。其中包括住宅层高由现行版本规定的“宜为2.8米”提升至“不低于3米”;楼板隔声性能指标由“不大于75分贝”提升为“不大于65分贝”;住宅建筑平均层数类别为

高层Ⅱ类的18层至26层,最高容积率为3.1,最大高度为80米。

随着新规范落地,增加层高、降低噪声、智能配置、适老化等成为各地“好房子”的调整方向。而广州今年推出的新房,多数层高达到3米,不少项目更在3米以上,如近月新盘保利天曜层高为3.1米至3.3米,越秀东山云起层高为3.1米,珠江天河都荟层高为3.15米……

不过,广东中原地产项目部总经理黄韬称:“目前市面上完全符合‘好房子’国标要求的产品并不多,大部分是新政前报建,八成以上楼盘未完全达到《住宅项目规范》内的标准。”他进一步解释,不少楼盘是个别指标达到标准,如很多楼盘能做到层高超3米,但隔音、总高不超过80米等标准未必能达到。“作为一项新的国家标准,落实《住宅项目规范》需要一定时间。”他说。

2 300万元至500万元总价住宅仍是广州房地产市场主流

新规出台,不少购房者一方面对“好房子”充满憧憬,另一方面担心其优质化趋势会带来价格压力。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,当前很多购房者对“好房子”的理解存在误区,认为只有大平层、高端住宅才是好房子。

事实上,上月住房城乡建设部《住宅项目规范》实施新闻发布会上,标准定额司司长姚天玮便明确,建“好房子”不等于建“大房子”“贵房子”。“建‘好房子’是要通过好的设计、好的施工、好的材料、好的服务等,解决居住中的痛点问

题,全面提升住房品质。不同地区、不同面积、不同价位都应当有不同的‘好房子’。”他说。

李宇嘉告诉新快报记者,《住宅项目规范》设定了国家层面的最低标准,包括建筑安全、节能绿色、功能空间配置等,而“好房子”是在这些底线之上,进一步提升居住体验的差异化产品。在李宇嘉看来,“好房子”是多样的、普惠的,“贵房子”只是“好房子”的系列之一,企业应生产不同功能梯度、价格梯度的“好房子”产品。“从广州新房成交结构来看,总价300万元至500万元区间仍

是主力成交区域。相比之下,总价800万元以上的新房占比相对较低。这意味着多数购房者的需求集中在改善型或首置型产品。”李宇嘉分析称,“好房子”应重点聚焦这部分人群的需求,而不是一味追求高端。

广州世联研究院副院长崔登科认为,地方对“好房子”需要有细化标准,不同面积段、总价段的“好房子”,呈现的方向可能不同,一些软性的标准,如配套设施、以人为本的设计等,最好有一些项目案例,让老百姓更好地理解“好房子”的标准,更容易去挑选“好房子”。

3 新房市场同质化竞争严重,靠“好房子”打造差异化优势

随着楼市进入深度调整期,开发商之间的产品同质化问题愈发突出。尤其在广州市的海珠、白云、天河等热点板块,不少楼盘主打80㎡至120㎡三至四房户型,产品设计相似度高,价格战仍然是主要竞争手段。

对此,李宇嘉表示:“‘好房子’是摆脱同质化内卷的关键,不要把‘好房子’单纯理解为高投入、高回报的高端产品,而应该理解为对客户需求的精准匹

配,这才是真正的价值所在。”他指出,开发商可以在国家规范的基础上,通过区位优势、户型优化、配套升级、智能化系统等方面形成差异化竞争力。“‘好房子’主要体现在开发商对于客户需求的响应度,例如在户型设计上,有否考虑私密性、采光通风、防音降噪,有否考虑老年人休息、小孩子上学,甚至是宠物的活动空间等,一些对客户细微需求的满足,不一定要花很多钱,关键是要有

心思,同时也考验各个施工环节的配合。”他说。

李宇嘉特别提到,目前市场上部分项目在“得房率”上过度堆砌,甚至通过“偷面积”方式提高赠送比例,导致公共空间被压缩、大面积飘窗设计下私密性下降等问题频发。“这些做法看似提升了性价比,其实是对公共空间的侵扰,且牺牲了居住舒适度,反而不利于口碑建立。”他说。

4 “好房子”不仅是产品力的比拼,更是兑现能力的较量

除了硬件设施要达标,“好房子”的另一个关键在于兑现承诺的能力。无论是前期的设计理念,还是后期的物业服务、社区运营,真正的“好房子”需要长期稳定的品质保障。

李宇嘉强调:“‘好房子’要实现从建设到交付、从家装到设施、从销售承诺到最终使用的始终如一。如果配套中途缩水、变更设计,就会失去消费者的信任。”为此,他建议监管部门应加强对项目批后建设过程的监管,确保开发商严格按

照规划施工,杜绝随意变更设计、降低标准的行为。同时,还应关注配套设施是否具备可持续维护的能力,避免因后期管理不善导致物业费上涨、居住体验下降等问题。

黄韬则指出,政府推动“好房子”建设,本质上是在提振市场信心。“它传递出一个信号:现在置业是有保障的,有明确质量底线支撑。”他表示,“好房子”的价值不仅体现在建筑规范等物理指标上,更在于其软性优势,如区位环境、生

活配套、景观资源等方面。

不过,目前购房者对“好房子”的认知仍较为模糊。黄韬指出,多数买家会关心项目是否符合新规,但对《住宅项目规范》中的具体技术标准了解有限。“一些楼盘只突出自身优势,而回避短板,这容易造成信息不对称。”他表示,随着更多符合“好房子”标准的项目落地,市场教育也将逐步推进,购房者对“好房子”的理解将更加清晰,选择也将更加理性。

一周资讯

广州上半年 二手住宅网签56613套 同比增长12.98%

7月1日,广州市房地产中介协会发布数据显示,6月(5月26日至6月25日)广州市二手住宅网签套数和面积环比分别增长7.18%和8.03%,达到9891套、99.64万平方米。今年1月至6月(2024年12月26日至2025年6月25日),广州市二手住宅共网签56613套和569.08万平方米,同比分别增长12.98%和13.31%。

6月广州新房网签量 环比增长3.41%

7月1日,广州阳光家缘公布数据显示,2025年6月广州一手住宅网签量达6796套,总面积为809260平方米,套均面积为119.08平方米/套。6月网签环比增长3.41%,同比下降10.85%。同期,广州全市共发放46个预售证,其中住宅项目43个,商办项目3个,新增一手住宅5467套,总面积为614947.5平方米,套均面积为112.484平方米/套,供应量环比增长超过100%。

万达集团所持700万元 股权被冻结

近日,大连万达集团股份有限公司新增1条股权冻结信息,股权所在企业为大连万达集团商务服务有限公司,冻结股权数额为700万元,冻结期限自2025年6月30日至2028年6月29日,执行法院为广州市中级人民法院。大连万达集团商务服务有限公司成立于1997年12月,法定代表人为张春远,注册资本1000万元,由大连万达集团股份有限公司、大连万达集团咨询服务有限公司分别持股70%、30%。2025年以来,万达集团已出现多条股权冻结及被执行信息。3月18日,万达持有的北京万达文化产业集团高达80亿元股权被郑州市中级人民法院冻结,冻结期限三年。王健林个人股权冻结金额近5亿元,包括大连万达商业管理集团3.05亿元、大连合兴投资7702万元、万达体育5000万元等企业股权。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新沿动态

■业内人士认为,打造不同功能梯度、价格梯度的“好房子”产品,将是同质化竞争的破局关键。 何璐诗/摄