

《新年楼市新引力》
第1期 低密降容

广州楼市正迎来一场密度革新。2025年广州供地持续“降容提质”，全市挂牌宅地平均容积率低至1.57，创下2006年以来新低，容积率为3.1以下的住宅正陆续入市。与此同时，近日《广州市好房子评价标准(征求意见稿)》(以下简称《标准》)正式发布，对住宅建筑间距作出明确量化要求，如不同单元居室对视距离不小于18米，从设计源头保障居住的舒适性与私密性。对开发商而言，低容土地降低了高周转压力，推动产品向品质回归；对购房者而言，则意味着真正的改善型生活正变得触手可及。

■新快报记者 何璐诗

广州开启“低密时代” 挂牌宅地平均容积率低至1.57

《广州市好房子评价标准(征求意见稿)》发布，推动产品向品质回归

▲近日发布的《广州市好房子评价标准(征求意见稿)》，对住宅建筑间距提供了明确指引——不同楼梯单元之间居室对视距离不小于18米。

政策定调 住宅容积率告别“无限拔高”

新快报记者了解到，当年一度盛行的小高层正重出江湖，住宅密度降低、品质提升，已成为当前广州楼市新趋势。为了兼顾地价成本，近年广州中心四区内开发的新项目以高容积率产品为主。但自去年下半年起，这一格局被逐步打破，低密宅地在中心四区频频亮相，低密度、小高层、大园林等产品形态重新进入市场，板式小高层再度回归，低密产品不再只是高端住宅专属，更覆盖至改善和刚需客群。

这一转变的背后，政策导向尤为关键。住建部发布的国家标准《住宅项目规范》于2025年5月正式实施，明确住

宅用地容积率上限为3.1，为行业树立了清晰的“好房子”标尺。在此指引下，广州土地供应结构显著优化，出让地块的容积率普遍进入下行通道。普睿数智研究中心数据显示，2025年全市挂牌宅地平均容积率已降至1.57，创下2006年以来新低，与2020年2.7的高位形成鲜明对比。地块容积率普遍控制在4.0以下，建筑面积也多数不超过10万平方米，反映出土地供应正在向“小而精、低密度”方向调整。

在此之前，在国内包括广州在内的多个城市，超26层的超高层住宅并不少见，容积率超过5.0的项目屡有出现，

高密度开发模式在一定程度上牺牲了居住舒适度。不过随着出让地块的容积率下降，开发商在土地选择与产品设计上全面转向。广州目前已多个新盘率先采用板楼+小高层的组合形态。其中，天河奥体板块的保利辰园湖境容积率仅为2.07，规划建设17层板式小高层及23层塔楼产品；去年荔湾小梅大街地块转化而成的力迅·樾公馆，容积率为2.6，打造了5栋10层南向板楼；番禺的越秀·鸿璟台容积率同样为2.6，采用板式+塔楼结合的设计，规划18层板式小高层与32层塔楼产品，兼顾舒适度与房源供应。

市场转向 小体量地块成开发商“新宠”

过去一段时间，部分新房项目容积率一度突破5.0甚至高达7.0，动辄45层至50层的“摩天住宅”频现，其高公摊、采光通风受限、私密性差等问题饱受诟病。相较之下，容积率更低、以板式小高层为主的低密度产品，凭借得房率高、承重墙少、户型灵活等优势，迅速成为市场新宠。

开发商转向低密小体量地块，既是响应政策与市场需求，也是对开发风险与回款效率的理性权衡。此类地块通常位于中心或近郊优质板块，总价适中、开发周期短、产品去化快，契合当下购房者对居住品质的升级诉求。

近期土地市场的表现印证了这一趋势。例如上月成功出让的白云新城

地块，历经多轮竞价，最终以17.8%的溢价成交，其容积率仅为2.3，凭借“小而美”的特点，兼顾了操作的灵活性与风险的可控性。进入2026年，广州首批挂牌宅地继续延续“低密、质优”导向，如番禺钟村与花都雅瑶两宗地块，容积率分别控制在2.79和2.0，土地供应持续向“降容提质”方向倾斜。

拟出标准 对视距离不小于18米护隐私

在住宅开发中，容积率作为地块建筑规模的核心管控指标，从总量上决定了地块可容纳的建筑体量。而“楼栋高度”“楼栋数量”“楼栋间距”正是实现容积率的关键指标。其中，楼栋间距不仅关乎基本的消防与通风要求，更会影响居住者采光、日照、隐私与空间感受。有业内人士指出，若房企一味压缩楼栋间距，很容易导致低楼层采光严重不足，楼栋间视线受阻，直接影响居住舒适度。

近日，《标准》发布，为破解这一问题提供了明确指引。该意见稿将好房子评价划分为基本级、一星级、二星级、

三星级四个等级，评价指标体系涵盖安全、舒适、绿色、智慧四类，每类指标均对应基本级、A级、AA级、AAA级四个评价等级。其中，《标准》对住宅建筑间距作出具体要求，同一楼梯单元不同住户居室对视距离不小于4米，不同楼梯单元之间居室对视距离不小于18米。满足此项要求，项目方可获得相应分值。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓告诉新快报记者，一段时间以来，由于设计新规的变化，市场一度将“高使用率”作为好房子的显性特征大加追捧。“为了提高使用率，开发企业各显神

通，很多项目通过花台、阳台、飘窗、天井、入户花园等各类空间拓展使用面积，但是也出现了部分项目‘唯使用率’的偏差。比如一些容积率并不低的刚需项目，卧室也效仿采用了270度飘窗的设计，看上去内部空间变大了，实际上居住体验并不好，隔热、隔音效果欠佳，对视问题也很突出。再比如一些号称四代宅的项目，一味追求大阳台，而忽略了住户的隐私保护，后期阳台的空间维护也是一大难题。”肖文晓认为，意见稿的出台非常必要，可以作为广州建设好房子的细则纲领，确保企业在执行落地过程中不走偏，真正造福购房者。



■2025年广州挂牌宅地平均容积率低至1.57，创下2006年以来新低。



一周资讯

多家房企称已不被要求上报“三道红线”

多家房企相关人士表示，目前其所在公司已不被监管部门要求每月上报“三道红线”指标。不过，部分出险房企被要求向总部所在城市专班定期汇报资产负债率等财务指标；同时部分出险房企还被要求上报经营恢复情况、化债进展，以及保交楼情况。

港交所对天誉置业前主席作出不适合性声明及谴责

1月27日，港交所对天誉置业(控股)有限公司前执行董事兼主席余斌作出董事不适合性声明及谴责，联交所认定余斌违反上市规则规定的董事责任，不适合担任该公司或其任何附属公司的董事或高级管理职务。港交所强调，本次制裁仅适用于余斌，与天誉置业及该公司其他过往或现任董事无关。

绿地控股逾期债务总金额已达239.77亿元

1月27日，绿地控股披露显示，该公司及控股子公司在2025年12月28日至2026年1月22日新增诉讼2452件，累计金额69.86亿元。自2025年11月20日至今，该公司及子公司新增债务逾期金额为58.02亿元，截至公告日，该公司及子公司逾期债务总金额为239.77亿元。

南京推动既有库存商品房全纳入房票超市

1月26日，南京市印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的若干政策》，明确探索房地产发展新模式，推动既有库存商品房全部纳入房票超市，推行“全城通兑”和“电子房票”，满足被征收群众安置需求。扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围，无住房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%。购房人父母、子女符合提取条件的均可申请提取住房公积金用于支付购房款，延长存量房公积金最长贷款期限至30年。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态