

随着2025年广州住宅报建审批尺度收紧,一度盛行的“超新规”高得房率户型面临调整。新快报记者近日走访发现,广州近期入市的部分新盘,飘窗已回调至80厘米标准;也有进取型全新项目以“零飘窗”样板房吸睛。有业内人士提醒,购房者需警惕交付风险。与此同时,部分配套成熟的旧规大盘凭借“确定性”优势逆市突围,市场呈现分化格局。

■新快报记者 何璐诗 文/图

广州楼市“超新规”, 户型退潮

告别“得房率狂飙”,飘窗重回80厘米传统,新盘设计分化

记者在去年12月报批的全新盘看到,样板房的飘窗台保留了80厘米的结构宽度。

广州楼市正逐步告别单纯追求“得房率”的竞争模式,转向以“品质、配套、密度”为核心的健康发展轨道。

审批悄然收紧,房企告别“得房率竞赛”,“去3留5”行不通了

广州市虽然尚未正式出台专门限制高得房率的明文规定,但自去年下半年以来对项目报建的审核力度已明显加强。监管重点直指飘窗内凹设计、花池私自改造等“偷面积”现象。

“并非直接限制得房率,而是通过从严审核建筑单位图纸,确保住宅设计符合各项规范。审核变严后,基本难以实现此前120%至130%的超高得房率。”一位广州房企人士向新快报记者透露了变化的核心。

这一变化在近期入市的新盘中已有体现。新快报记者近日走访广州市黄埔区一个全新楼盘,发现样板房的飘窗台保留了完整的结构宽度,未出现以往常见的“半改造”痕迹。“我们是去年

下半年报批的,12月才成功过审。最后确定的是80厘米宽的飘窗方案,后期也不会作出改造。不像之前市面上那种‘去5留3’——把50厘米的飘窗砸掉,只留30厘米。我们会按80厘米交付,飘窗不能砸。”该项目销售人员表示,该项目不再单纯追求得房率,而是强调户型设计的合理性、空间布局的差异性,以及实景花园、优质教育资源等配套优势。

回顾过去两年,广州新房市场经历了一场激烈的“得房率竞赛”。2023年11月建筑新规落地以后,新房使用率从不足100%逐步攀升,最高时甚至达到150%。为争取更多使用面积,市场上出现了多种做法:如砸除飘窗、阳台改卧室、结构连板变室内面积等。

新规第一代产品将阳台率从原来的15%提高到20%,飘窗从60厘米加深至80厘米;到了2024年的第二代产品,开发商可以在80厘米飘窗的基础上,通过后期改造打掉30厘米甚至50厘米,即俗称的“去3留5”;而2025年上半年入市的所谓3.0版本,则在阳台率继续走高的情况下,打掉绝大部分飘窗,使用率突破130%,市场上出现了70多平方米做三房两卫、90多平方米做四房户型。

房地产市场研究专家邓浩志表示,由于“超新规”产品使用率较早期报建楼盘差距明显,导致这类产品热销、价格坚挺,而早期报建楼盘滞销、价格持续调整。该矛盾自2025年起蔓延至整个广州二手房市场。

有新盘展示“零飘窗”样板房,厨厕卧全砸掉飘窗

新快报记者走访发现,尽管审批趋严,市场上仍有部分新盘在展示环节采取激进策略。在广州市荔湾区白鹅潭板块的一个全新项目中,88平方米的样板房展示了“零飘窗”的空间效果。入户花园的墙壁已被拆除,与客厅连为一体;厨房、卫生间、卧室的飘窗位全部被砸掉,变成了橱柜或室内空间。

“从进门开始到这里都属于入户花园。交付前它是有墙有门的,但交付后我们会帮你二次改造,把它变成室内空间。这个位置只有两平方米被计入产权面积,其余部分都是赠送的。”该项目销售人员指着样板间介绍。

在样板间多个角落展示的“交付

标准示意图”却明确画着80厘米宽的标准飘窗。对此,销售人员表示:“我们报建时都是按80厘米宽飘窗报的,但交付后会按样板房现状改造。到时候会签一份改造协议,不额外收费。”

“高得房率可以有效改善居住舒适度,但需注意的是,在市场上大量以‘超高得房率’为卖点的项目中,不乏通过压缩公共空间或后期违规改造而实现的项目,它们往往存在安全隐患、产权纠纷,甚至是违建,容易引发诸多纠纷。能否最终按承诺交付,取决于开发商后期的执行情况,这对购房者而言存在一定风险。”有业内人士如是

说。

新快报记者还注意到,此类“超新规”项目的价格明显高于周边旧规新盘。以白鹅潭板块该项目为例,吹风价约为5万元/平方米,而新快报记者走访该项目1公里外的另一旧规新盘,同样为88平方米主力户型,客厅、主卧均未设置可赠送的飘窗,得房面积与该项目差距明显,但均价仅为3.8万元/平方米,两者价差达1.2万元/平方米。“赠送面积看似划算,但其实已经折算到房价里了,业主看似得到了额外空间,实则付出了更高的单价,需仔细考量整体购房成本。”上述业内人士表示。

从“拼面积”到“拼配套”,部分旧规大盘凭“确定性”突围

新快报记者走访发现,近年来,在高得房率户型抢占市场的同时,部分旧规楼盘依然展现出不俗的市场表现。就在“超新规”产品大行其道的2025年,广州亚运城、华润置地·公园上城、万科黄埔新城等项目的市场表现甚至优于板块内不少新规产品。

“交通方便、教育资源优势以及大城完善的配套。”有业内人士向新快报记者分析,新规户型带来的空间优势很

容易被复制,但想要全能配套的大盘却要付出很高的成本。对于自住需求的买家而言,学校、交通等通常是核心关注点。黄埔新城引入的广铁一中,公园上城配套的广外附校,亚运城庞大的广铁教育矩阵……这些旧规大盘通过引入或自带优质教育资源,迎合了家庭购房者的需求。

此外,旧规产品多处于开发中后期,销售的多是准现房或现房。今年买房基本就能今年收楼,确定性非常

高。所见即所得的园区实景、成熟的社区氛围、已兑现的配套承诺,大大地降低了购房者的交付风险和等待成本。

有业内人士提醒,随着监管政策的逐步落实,广州楼市正逐步告别单纯追求“得房率”的竞争模式,转向以“品质、配套、密度”为核心的健康发展轨道。对于购房者而言,在纷繁复杂的市场信息中要保持理性,更需要擦亮眼睛,仔细衡量交付风险。

一周资讯

绿地控股新增 债务逾期4.02亿元 逾期债务总金额247.95亿元

3月12日,绿地控股集团有限公司发布关于公司及控股子公司新增诉讼和逾期债务的公告。公告显示:2月11日至3月4日,绿地控股及其控股子公司作为被告的诉讼事项共有1109件,累计金额为56.86亿元。逾期债务方面,自2月13日至今,绿地控股及子公司新增债务逾期金额为4.02亿元。截至公告出具日,该公司及子公司逾期债务总金额为247.95亿元。

38个城市中介行业 协会联合倡议: 共筑房地产清朗网络空间

3月10日,由北京、上海、广州、深圳、成都、武汉、杭州等全国38个城市的房地产经纪(中介)行业协会发布《关于共同维护房地产领域清朗网络空间的倡议书》。该倡议书包括三大核心内容:一是亮身份,担责任,从源头确保信息真实可溯;二是守底线,抵炒作,让真实与专业成为内容底色;三是强协同、重治理,构建线上线下一体化监管合力。

福州调整部分住房公积金政策: 住房装修、购买车库等 可提取

3月9日,福建省福州住房公积金管理委员会发布文件,调整部分住房公积金政策,明确扩大首套公积金贷款利率适用范围。缴存人家庭在省内出售自有住房,且自出售之日起12个月内,在购房所在县、市、区购买第二套自住住房申请公积金贷款的,按照首套个人住房公积金贷款利率执行。多子女家庭在购房所在县、市、区购买第二套自住住房申请公积金贷款的,按照首套个人住房公积金贷款利率执行。此外,政策支持提取公积金支付自住住房装修、优化购买车库(位)提取、优化代际互助购房提取。(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态