

“限高令”实施近一年 广州逐步告别摩天住宅

新建住宅高度多控制在百米以内,部分中心区项目转向打造低密小高层

近年来,林立于广州的超高层住宅逐步退出新建市场。自去年5月《住宅项目规范》(以下简称《规范》)实施以来,广州新出让地块多明确限高要求,新建住宅高度多控制在100米以内。市场供应也随之调整,部分中心区项目转向打造低密小高层;与此同时,部分存量超高层住宅销售承压,有项目开盘一年去化仍不足三成。业内人士指出,土地供应政策已明确向“控容提质”转变,未来超高层的供应将被严格控制,下一阶段新房市场将以供应品质住宅为主。

■新快报记者 何璐诗 文/图

一周资讯

碧桂园回应 “大规模召回离职员工”: 并非新政

近日,有消息称,碧桂园“正在大规模召回离职员工”。对此,碧桂园回应记者称,优秀人才是公司可持续发展的原动力。公司的人才任用始终围绕业务实际需求,从内部三好人才、优秀员工返聘、外部人才社招等多渠道综合选拔。同时,公司建立了常态化内部管理制度检视机制,每年会结合经营实际与管理需求,对现有制度进行检视优化。“本次《离职人员返聘管理办法》的调整是对已有制度的常规修订更新,并非新出台政策。” (梁茹欣)

2月70城房价 环比跌幅继续收窄 广州房价企稳

3月16日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,2月份,总体看70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄、同比下降。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比上月增加。北京、上海、深圳环比分别涨0.2%、涨0.2%、跌0.3%,广州与上月持平。

上海调整商业用房 购房贷款政策 最低首付不低于30%

3月16日,中国人民银行上海市分行联合国家金融监督管理总局上海监管局印发《关于调整上海市商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》,调整上海市商业用房购房贷款政策。自3月16日起,上海市商业用房(含商住两用房)购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%,辖内银行可结合实际合理确定具体首付比例。

(何璐诗据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态

1 四五十层摩天楼渐成历史,部分出让地块明确“限高”

近年来,广州超高层住宅林立,四五十层的楼盘已不鲜见。然而,这一趋势自2025年起迎来明确的政策约束。由住房和城乡建设部发布的《规范》于去年5月1日正式实施,该《规范》明确规定了住宅用地容积率、建筑密度、高度控制的最大值,其中广州地区需执行“容积率不超过3.1、高度不超过80米”的标准。

“去年《规范》刚实施时,广州在执行层面还有一定弹性。”有业内人士向新快报记者透露,去年以来,不少新出让地块在容积率和限高上均有放宽,多数地块限高被放宽至100米,为开发商预留了额外几层的建设空间,以常规3米层高及首

层架空设计计算。这意味着未来广州新建住宅的层数基本控制在33层以内,曾经动辄四五十层的摩天住宅将逐步退出新建市场。

今年以来,供应端的“降容降高”要求已在新出让地块中陆续体现。新快报记者梳理近期土地挂牌信息发现,不少地块的出让条件中直接明确了限高要求。本月挂牌的中山八地块明确限高100米、容积率不超过2.2,且要求严格按照广州市“好房子”建设的相关规定和标准执行;去年9月出让的荔湾区石围塘地块限高80米,目前已落地为26层的住宅产品。此外,去年第四季度出让的海珠

南泰路地块、广纸地块,均设定了100米的限高要求;去年10月出让的海珠区广州大道南788号二期地块更是在用地规划条件中明确规定“涉及80米以上住宅建筑及100米以上公共建筑建设项目时,应征求同级消防救援机构意见,以确保与当地消防救援能力相匹配”,进一步强化了超高层建筑的安全管控。

普睿数智广佛首席分析师肖文晓在接受新快报记者采访时表示:“随着房地产市场从增量发展转为高质量发展阶段,以建设好房子引领的‘优供给’势在必行,而曾经在增量时代高速发展的超高层建筑也迎来了历史的十字路口。”

2 这边超高层开盘一年卖不动,那边小高层未开先火

新快报记者了解到,过去10年间,广州超100米超高层一手住宅社区上百个,2025年超高层的成交量约为全市的三分之一。普睿数智广佛提供的数据显示,2025年度广州一手住宅成交中,以33层以上作为标准的超高层建筑共成交22092套,市占率达到34.7%。从区域分布来看,增城区以6356套的成交量位居全市第一,黄埔区和番禺区分别以3467套、3425套位列二、三位;除从化区仅有4套超高层住宅网签外,广州其他区域均有规划超高层的商品楼盘在售。

库存方面,截至今年2月末,广州超

高层建筑可售套数达38654套,库存面积450万平方米,占全市住宅库存面积的32%;其去化周期为22.8个月,略低于全市24.9个月的平均水平,但仍处于较高区间。

随着市场竞争愈加激烈,部分超高层产品的销售压力日益凸显。以海珠西板块为例,由于新房供应集中,且各楼盘的地理位置、生活配套相近,导致楼盘间竞争异常激烈。其中,一手住宅中交天翠楼高46层至48层,于去年4月开盘后近一年,去化率仍于三成以下;而距离其500米处、层数为32层的新房项目,去化率则超

过七成,两者销售节奏差距显著。新快报记者走访发现,由于楼高100米以下的南泰路地块产品即将入市,海珠西板块内多个超高层项目近日打出“内购会”、一口价等促销优惠,以求快速出货。

“以往中心区的超高层住宅凭借优越的地段优势吸引了不少购房者。”有业内人士表示,超高层建筑的兴起,本质上是过去住房短缺时期,快速填补市场供应缺口的选择;如今,住房市场进入存量市场,超高层建筑的吸引力正在逐步下降,部分开发商已开始加速出货、回笼资金,以应对市场变化。

3 “限高令”倒逼行业转型,“比高度”变成“卷品质”

业内普遍认为,“限高令”全面落地,正在倒逼行业从“规模竞争”转向“品质竞争”,提升住宅的安全与居住舒适度。有业内人士告诉新快报记者,超高层建筑存在明显短板:一方面,救援高度受限,发生火灾等突发情况时,人员疏散时间过长,存在较大安全隐患;另一方面,长期运维压力突出,超高层住宅的电梯维护、外立面翻新等费用是普通住宅的数倍,且随着建筑老化,运维成本将持续攀升。此外,高空坠物、电梯故障等,同样是居住的隐性风险。

政策风向转变,已促使部分开发商

率先调整产品策略,聚焦“好房子”建设。例如,位于天河广棠地段的越秀·阅璟台,在核心区位做到了2.1的超低容积率,并规划为全小高层产品,连90平方米户型都能实现专梯入户。世界大观板块的保利辰园·湖境,73平方米户型起步的刚改项目,也实现了约2.07的低容积率和低密小高层布局。

放眼全国,“限高”举措并非个例,多地均已出台相关政策,推动住宅市场向品质化转型。就在本月,上海最新挂牌的虹口区嘉兴社区宅地明确要求容积率2.5、建筑限高80米;去年12月,成都市挂出的

四宗住宅用地中,两宗限高80米,一宗限高60米,另一宗限高54米;去年10月,深圳发布相关通知,规定新建住宅项目建筑高度原则上不超过80米(约26层)、容积率不超过3.1,超过80米需进行消防审查。

肖文晓指出,鉴于超高层建筑在消防安全和居住舒适度方面存在短板,近年政府在宅地供应中已经有意向“控容提质”转向,未来超高层产品的供应将得到严格控制。“这意味着,下一阶段新房市场将以供应品质住宅为主,从而与存量房市场、保障房市场形成分层,满足多层次的居住需求。”



在供应端“降容降高”的要求下,不少新出让地块设定了限高100米的要求。