



好房子

从“住有所居”向“住有优居”转变①

【开栏语】

人居环境是城市品质核心,“好房子”建设更是民生与城市发展的关键。近日,广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局联合印发《关于支持高品质住宅建设的若干意见》,推出28条措施,构建覆盖“好城区、好社区、好房子、好市场”的全流程政策体系,全面开启广州从“住有所居”向“住有优居”的住房新体验。本栏目以广州新政为契机,聚焦新时代“好房子”建设的实践范本,通过深入走访和系统观察,解读政策落地对市场的实际影响,探寻未来高品质住宅的发展路径,持续关注住房品质提升之路。

在家不敢开窗帘? 广州划定居住“对视红线”!

“好房子28条”要求同楼栋居室对视距离不小于4米;不同楼梯不低于15米

近日,广州出台“好房子28条”,首次将居室对视距离纳入高品质住宅建设标准,明确不同楼栋单元楼栋对视距不宜低于15米、鼓励达18米以上,从规划设计源头为居住隐私划定清晰红线。新快报记者走访广州多个在售新盘发现,市面上部分主打高得房率的项目,不少楼栋建设间距并未达15米,部分项目还通过刷诚意金看样板房、贴磨砂膜遮挡视野等方式,让购房者难以判断实际居住视野。有业内人士表示,此前“得房率内卷”令楼栋对视问题突出,随着《关于支持高品质住宅建设的若干意见》(以下简称《意见》)的出台,将催生更好的产品与项目,引导行业从价格战转向产品力竞争。

■专题策划:丁灿 ■专题采访:新快报记者 何璐诗



部分楼盘阳台视野为一片“楼景”,对视难以避免。



部分楼盘在实景样板房内,将窗户贴上磨砂膜,实际视野有所遮挡。

购房提醒

看懂楼层平面图 避开对视“陷阱”

面对市场上复杂多样的产品,普通购房者该如何在购房前就规避对视风险呢?多位业内人士为市民提供了实用建议。

首先,学会看楼层平面图。户型图只能展示单个单元的布局,而楼层平面图则能清晰地反映出你购买的户型在整个楼层中的位置,以及与相邻户型的关系。在查看时,要特别注意自家卧室、客厅、卫生间的窗户是否正对邻居家的窗户,以及两者之间的距离。

其次,善用沙盘进行初步判断。售楼部的沙盘通常会标注楼栋排列情况,可以简单地对楼栋的密集程度有基本判断,再询问销售人员具体的楼间距信息和户型设计对视情况。

此外,最好能先看实体样板房再作购买决定,可站在窗前感受视野范围和可能的视线干扰。对于样板间刻意遮挡视线的设计,需多留心眼。

■新政明确,不同楼梯单元之间居室对视距离不宜小于15米,鼓励大于18米。

新规明确

推动“住有优居”,不同楼栋对视距离鼓励大于18米

长久以来,“隔窗相望”“邻居对视”成为不少购房者的居住痛点,阳台、卧室、卫生间等空间的视线干扰,让居住舒适度大打折扣。此次广州“好房子28条”的出台,首次将居室对视距离纳入高品质住宅建设的标准。在优化建筑设计层面,文件明确提出:“不同住户间需采用合理间距或避免对视的措施,同一楼梯单元不同住户居室对视距离不宜小于4米;不同楼梯单元之间居室对视距离不宜小于15米,鼓励大于18米,保障住房私密性。”

此次政策划定的对视距离标准,是结

合居住体验、空间设计的科学考量。有建筑领域从业者向记者解释,对视距离与建筑间距紧密相关但存在区别,建筑间距指两栋建筑物外墙外皮最凸出处的水平距离,需综合防火、日照、通风、管线埋设等多重要求;而对视距离则聚焦居住者实际体验,针对居室门窗之间的实际视线距离,是衡量居住隐私性的核心指标。15米的最低标准,能让住户在室内的正常活动拥有基本的隐私保障;而鼓励大于18米的要求,则为房企提升产品品质留出空间,推动住宅建设“住有所居”向“住有优居”转变。

这一标准的出台,也标志着广州住宅市场发展逻辑的关键转变。过去多年,广州新房市场陷入“得房率内卷”,房企为提升产品吸引力,绞尽脑汁通过飘窗、花池、内天井等方式增加实际使用面积,部分项目将得房率作为核心卖点,却忽视了楼间距、对视距离等影响居住体验的关键因素。有房产中介向新快报记者表示,此前接待的购房者中,不少人因只关注户型和得房率购房,交付后发现楼栋对视问题突出,“连拉窗帘都成了日常刚需,居住体验大打折扣”。

记者调查

在售盘间距问题突出,有样板房大玩“视野障眼法”

新快报记者走访广州市面多个在售楼盘发现,部分项目楼栋建设间距不足15米的情况,有部分项目则要刷诚意金才能看实景样板房,更有楼盘通过刻意遮挡样板房视野的方式,让购房者难以察觉潜在问题。

在番禺去年开盘的“网红盘”珑耀上城,新快报记者查阅其建设工程设计方案审查及调整批后规划图发现,该项目多个楼栋的建设间距低于15米,虽然几个塔楼间为错落设计,但其中5栋与6栋最小间距仅13.1米,3栋与4栋最小间距为14.2米。记者以购房者身份提出看实景样板房,该项目销售人员表示:“要刷诚意金才能申请。”

不仅刚需盘存在此类问题,部分定位高端的项目也未能规避对视隐患。记者在天河区的高端项目西派天河序的实景样板房内看到,尽管项目定位高端,主打“瞰景”优势,但其125平方米户型的阳台外侧视野被邻楼墙面遮挡较多,卧室窗户也与小区内其他楼栋的窗户相对,未来居住中的对视问题难以避免。

黄埔区新世界四季山水的销售人员则更为直接。在介绍户型时,销售人员坦言部分户型存在对视问题,并称“有点遮挡的户型价格会较优惠”。以该项目2栋塔楼为例,即便是楼栋内的最大户型116平方

米单位,其2号单元的主卧窗户与同层93平方米3号单元的次卧窗户直面对视,私密空间的视线干扰无法避免。

新快报记者还发现,部分项目为掩盖对视与采光缺陷,在实景样板房内设置了视野“障眼法”。在天河、海珠、番禺的多个在售楼盘,样板房的窗户被贴上磨砂膜,销售人员称主要为了“遮掩工地”,但却令购房者无法直观判断实际的窗户朝向、视野范围与对视情况。

广州探索

率先出台“好房子”标准 低密纯板楼落地

为何楼栋对视成为广州新房市场的普遍痛点?“现在同等产权面积的新房,比10年前的房子‘胖’了一圈。”有业内人士解释,近年来广州新房市场的高得房率竞争愈演愈烈,飘窗、阳台、花池几乎挂满房屋外轮廓,部分次卧以阳台或飘窗+花池的形式报建,以此实现超高的实际使用面积。为提升产品卖点,部分房企将主卧设计成270度转角飘窗,并以“环幕全景舱”“三面极致采光”等话术营销。他们虽鲜少提及,若正对面是邻居的卧室,再大的转角窗也易沦为“互看”的尴尬窗口。

在“住有优居”的市场需求下,纯板楼与塔楼或板塔结合小区的居住体验差距正日益拉大。塔楼多采用2梯5户、3梯5户的十字形结构,阳台、窗户难免与邻居家相望。而板楼虽户户南北通透、采光通风俱佳,但部分项目采取“高低配”模式,即用几栋溢价

板楼搭配高密度塔楼,却压缩了楼距,导致视野受阻。

而低密的纯板楼小区正在广州逐步落地。去年底广州首宗将“好房子”建设要求写入地块出让公告的项目近日正式亮相。位于白云新城的AB2911018地块,以17.8%的溢价率成交,其容积率低至2.3,为近13年来该区域至低。该地块被规划为17-19层纯板楼,在“好房子”建设要求下,其私密性、空间感及采光通风均有显著提升。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,《意见》的出台,标志着今年广州在全国一线城市中率先系统性落地了“好房子”建设标准。“这实际上是在2025年《住宅项目规范》落地与实践基础上,进一步形成的更为成熟,也更容易落地的版本。对供应端和产品端而言,这有助于催生更好的产品与项目,引导行业从价格战转向产品力竞争。”

