

近日,广州市发布《住宅户型标准化图集(征求意见稿)》(以下简称《意见稿》),对住宅套内空间布局、功能分区、尺寸比例等作出标准导向,图集划分8个面积段,21款参考户型,覆盖40㎡至140㎡主力区间,实用率普遍在73%至86%之间。新快报记者走访发现,部分新规项目借势营销,打出“使用率超100%新规户型,往后只能仰望”等宣传话术,引发市场广泛关注。业内人士提醒,该图集目前尚在征求意见阶段,并非强制性标准,且楼盘宣传的“使用率”与房产证登记的“实用率”口径完全不同,“绝版”更多是营销噱头,购房者需理性看待。

■新快报记者 何璐诗  
实习生 金泉霖 文/图

# “户型标准化图集”征求意见 广州楼市兴起“绝版论”话术

业内人士提醒,楼盘宣传的“使用率”与房产证上登记的“实用率”口径完全不同

■《住宅户型标准化图集(征求意见稿)》的户型,不仅明确了格局,还公开飘窗、半开敞空间的面积、比例等数据,让购房者清晰了解。

## 1 “新规户型不再有”是片面说辞,图集并非强制性标准

8月13日,广州发布《意见稿》,随后迅速成为市场关注焦点。

“广州难再有使用率超100%新规户型”“新规户型不再有,且买且珍惜”“官方定调好房子标准,高使用率或将成为绝版”……在《意见稿》发布后,新快报记者留意到,市场上各类营销海报、话术频现,甚至出现了“广州新房使用率砍回80%”等声音。

此次《意见稿》提供了21款参考户型,每个户型图明确标注了套内面积、飘窗面积、飘窗比等多项购房者关注的技术指标。普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓在接受新快报记者采访时表示,本次征求意见稿透露的几点信息值得关注,“其一是

倡导标准化,围绕市面上常见的8个核心面积段,分别给出了2款标准套型设计;其二是人群全覆盖,户型匹配租赁、刚需、刚改、改善、品质改善五大主流居住需求;其三是高端住宅市场化,140㎡以上的大平层户型主要为高端楼盘采用,不做标准套型限制”。

针对市场上流传的“使用率被砍”说法,新快报记者致电12345政务服务便民热线进行求证。工作人员回应称,目前该图集仍在征集意见,并未发布任何强制政策,“广州难再有使用率超100%新规户型”只是营销片面说辞。

房地产研究专家邓浩志告诉新快报记

者,广州今年先后发布“好房子”评价标准、建设指引等文件,这类文件都是为了树立优质规范的住宅产品导向。“这次的《意见稿》同样是非强制性的文件,主要给消费者一个‘好房子官方参考答案’”。

有业内人士指出,《意见稿》的发布并不令人意外,而是广州住宅品质规范体系的延续落地。今年7月发布的《广州市好房子评价标准(试行)》中,“室内空间尺度”的评价标准提到,“提升居住空间尺度与布局的舒适性,最高得分值为8分”,文件同时明确“采用推荐的好房子标准户型,直接得8分”。据此,该人士认为,这次的户型标准化图集正是为市场划定了一条“优秀线”。

一周资讯

## 上海出台 “沪八条”稳楼市 今日施行

8月20日,上海楼市迎来新一轮政策优化。六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》,涵盖公积金、信贷、补贴等5个方面8项政策措施,新政将于8月21日起正式施行。新政内容包括优化公积金政策,把首付款的支持范围从预售新建商品住房扩大到购买现房,购房契税、住房配套的车位车库购置等均纳入公积金的支持范围。上海还出台了阶段性购房补贴政策,符合条件的单套最高可补贴8万元。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,上半年上海二手房交易17.2万套,创下5年来新高,同比增长13.2%,但另一边的新房市场,上半年新房住宅交易只有223万平方米,同比下跌27.1%。二手房交易面积是新房交易面积的5倍,套数是新房交易的8倍。二手房虽然交易热,但由于交易成本高、置换价差大,并未转化为卖旧买新,很多卖一买一的置换难以推进。新政主要目的为降低购房门槛,提升购买力,为市场新增血液,促进刚需和改善、新房和二手、新市民和老市民的需求循环,改变当前交易结构的失衡。

(何璐诗)

## 2 “使用率”只是文字游戏,营销宣传和房产证是两码事

“使用率”“得房率”近年成为楼市热词,从2023年起,广州户型新规不断演进,楼盘宣传的“使用率”一度跃升至130%甚至150%。本次《意见稿》发布的户型,实用率普遍在73%至86%之间,飘窗占比多在3%至10%之间。部分楼盘以此数据差异为宣传噱头,刻意放大购房者的焦虑情绪。

邓浩志向新快报记者解释,“实用率”“使用率”两者并非同一标准:实用率为套内面积除以建筑面积的比例,不包含飘窗等赠送面积;而楼盘宣传的“使用率”“得房率”并无统一算法,不同楼盘有不同口径。“有的楼盘将飘窗100%计入使用率,有的只算一半;有的甚至把电梯入户空间也算

进使用率,实际屋内的使用率并没有宣传的那么高。”他说。

新快报记者走访发现,市场上所谓“N+1灵动空间”“超高赠送”等天花乱坠的营销话术背后,开发商往往把飘窗、阳台、花池、空调搁板等空间都算上,有些项目甚至连门外可利用的空间也一并纳入,以此拉高整体数据、制造超高性价比假象。但购房者最终写入不动产权证的套内面积,严格遵循住建部门统一测算标准,与楼盘宣传的虚高使用率不是同一概念。

事实上,《意见稿》的出台正是为了帮助购房者打破信息差。图集不仅明确了户型格局,还对每个户型给出了精细化的技

术经济指标,公开飘窗、半开敞空间的面积、比例等数据,方便购房者清晰选择。其中“半开敞空间”指阳台、入户花园等不完全封闭的空间,这部分面积通常只算一半建筑面积,是户型“性价比”的重要来源;飘窗占比则对应购房者可获得的“赠送面积”,符合高度、进深等规范要求的飘窗可不计入建筑面积。

新快报记者注意到,《意见稿》中不同户型的飘窗占比差异较大:115㎡至120㎡、125㎡至130㎡、135㎡至140㎡面积段的户型飘窗占比多在9%至10%;40㎡至50㎡户型为0%;50㎡至60㎡户型飘窗占比则在2.7%至5.5%之间。

## 3 业界呼吁:规则别太死,别让“参考答案”变成“唯一答案”

标准化是否意味着未来所有“好房子”的户型都将千篇一律?新快报记者查阅《意见稿》发现,《意见稿》列明了一些允许调整的空间。具体而言,在面积浮动范围上,90㎡至115㎡面积段调整后允许±4㎡(建筑面积)浮动;115㎡以上面积段调整后允许±3㎡浮动。在墙体调整原则方面,户型内功能单元数量和组合不应发生变化,但墙体可结合面积调整。此外,因核心筒单元交接位置不同或因用地、地形等条件限制而产生的部分差异,也在允许范围之内。

邓浩志向新快报记者透露:“已有房企

反映,正认真研究户型标准,以这些细节设计为合规标准,例如不同面积段卧室的L型飘窗设计、飘窗比例等,同时也在研究一些弹性空间。”

不过,也有业内人士表达了担忧。广州海珠某网红楼盘相关负责人向新快报记者坦言:“不同区域、不同客群对于户型的需求确实不太一样,如果户型没有了创新的空间,那么后续的市场竞争更多可能在于地段,开发商只能倾向去争取一些位置更好的地块。”

有业内资深人士表示,户型管控尺度

将直接影响房企市场布局与拿地积极性。若标准化规则过度收紧、灵活性不足,会限制房企产品创新发挥,部分房企或将调整布局,转向管控更宽松的城市拿地开发。

在肖文晓看来,本次《意见稿》的出发点是好的,也是对前期广州住宅新规产品标准模糊不清的修正,但要防止演变成“一刀切”的硬性标准。“应当鼓励市场在指导意见的基础上,仔细研究不同类型的客户需求,按照《住宅项目规范》和‘好房子标准’,设计更多符合当下人民群众审美、提供美好居住体验的好户型。”他说。



扫码了解  
广州楼市最新动态