

广州楼市正悄然刮起一阵在售项目“调规风”。今年以来,10余个楼盘在销售过程中主动启动规划调整。面对市场变化,开发商不再固守原有方案,而是依据前期去化数据,通过削减楼栋、降低高度、优化户型等方式灵活“做加减法”。有业内人士指出,此举响应了国家“盘活存量”的政策导向,开发商不惜增加成本,顺应需求调整产品,有助于减少无效供应;同时提升产品竞争力,有望减缓价格内卷,撬动市场加速去化存量。

■新快报记者 何璐诗 实习生 金泉霖 文/图

减楼栋 降高度 改户型 广州多个楼盘主动调规划

■多个在售楼盘申请调整规划,降层数、改户型,加减楼栋,务求在市场上更加“能打”。

减层数改户型,多盘主动做“加减法”

今年以来,广州楼市有个词被反复提起——“调规”。据克而瑞广佛统计,仅上半年已有12个楼盘取得预售证后主动申请规划调整。新快报记者梳理近期公示的规划信息发现,参与调规的楼盘遍布广州多个区域,其中不乏市场关注度较高的热门项目。

从已公示的方案看,多个楼盘选择直接“做减法”。广州增城的敏捷东樾府拟将原规划的28栋住宅楼减至25栋,并相应增加车库面积、优化配套。广州

海珠琶洲的保利天奕B1栋原规划17层,现拟调整至12层,更加低密;广州海珠客运站的中交天翠的1栋从47层降到44层,按一层5户计算,少了15户。

也有项目在“减高度”的同时“调结构”。广州番禺的越秀·万博和臻拟将20栋、21栋从38层降至32层,同时新增F2-2地块,规划2栋7层高的纯粹小高层产品,这是目前万博板块住宅规划中楼层最低的小高层楼栋,项目由此形成高层+小高层的高低配组

合。广州天河的越秀阅璟台二期则从混合布局改为纯板楼设计,主力户型调整为120㎡至165㎡,二期门槛比一期更高。

不过,并非所有项目都在“越做越大”。天河的城投天禧二期根据前期客群调研,做了一次主动的“面积段下沉”,一期户型建面为106㎡至138㎡;调规后,二期产品主打建面为82㎡至119㎡的三房至五房产品,覆盖刚需、刚改客群。

成本上升也要改,只因客户“越买越大”

在售楼盘中途调整规划,意味着开发商必须承担额外的成本。广州中原地产项目部总经理黄韬在接受新快报记者采访时坦言:“有些项目层数调少了,总体可售面积就会跟着减少。例如一栋楼少了3层,整个小区四栋楼就少了12层。有些层数不变,但塔楼变板楼,每层4户变2户,可售户数总体也少了。部分项目即使在其他地方增加楼栋,也要重新打地基;有些已经做好车库了,又重新多建楼栋,这些都是实打实的成本。”

为什么增加成本也要改?广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,一些在售项目原有的规划适合高周转时期、楼市上行时期。“当时居民投

资需求比较旺盛,加杠杆购房意愿较强,但现在这类产品已经不太符合市场,所以就开始调整。”他说,有的项目地块大、销售周期长,但规划在第一期就已定好,如今市场迭代,需要低密度产品,新一期产品要去化,就需要更与市场需求接轨。

另一重考量来自对客群的重新审视。黄韬表示,部分项目根据前期的去化数据,得出更精准的客群画像。“例如部分改善人群的数量已经超过了项目的预期,再做更大面积或更低密的产品,可以把整个项目的调性和单价都往上拉,产生溢价。”

新快报记者了解到,从成交结构来看,广州新房正在悄悄“变大”。克

而瑞数据监测显示,2026年1月至7月广州商品住宅成交套均面积为112.7㎡,较2023年同期增加3.2㎡。110㎡以上户型成交占比由2023年1月至7月的36%提升至2026年同期的42%,四年累计增长6%。其中,130㎡至150㎡成交套数甚至逆势回升至4474套,较2025年的3763套增长19.0%,成为当年唯一实现套数正增长的面积段。

“由于今年改善人群加速入市,购房者主动选择大户型,尽可能实现一步到位。”黄韬说,“业内通常有个说法,比现住的面积买大50%,就是明显的改善。例如原来住80㎡的购房者,就会倾向买到120㎡以上。”

调规常态化,购房者要盯紧公示别眨眼

调规既是市场的需求,也是政策的引导。李宇嘉向新快报记者表示,政策端也在为存量盘活提供制度支撑。“国家在盘活存量低效用地、在建项目盘活上出台了一些新政策,今年的‘38号文’明确了‘统筹存量和增量建设用地,促进内涵式发展’的要求”。

新快报记者了解到,今年3月,自然资源部与国家林草局联合下发“38号文”《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》,共出台13条举措,其中特别受关注的是第十条:各省份要建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂

钩机制,年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积。简单来说,就是“盘活一亩才能新增一亩”。

在黄韬看来,调规是必然趋势。“住房建设正向高质量发展、向‘好房子’靠拢,刚需和改善人群都追求质量与居住的美好。市场供给全面向品质化倾斜,早年高密度、低绿化、高拥挤的部分楼盘,将面临明显的产品代差,需要积极调整加速去化。”他说。

李宇嘉表示,项目调整规划对市场而言无疑是向好的。“一是供应端减少了无效供应,减缓了开发商价格竞争

内卷的态势,调整后项目价格稳定性更强;二是从需求端看,供应有效性提升必然带动需求,片区供求关系缓解,房屋供应效率提高,品质也随之提升。”他说。

对于购房者而言,调规常态化带来了新的决策变量。克而瑞广佛提醒,在当下的广州楼市里,开盘时看到的沙盘、楼书、户型图,中途均有机会被改写——邻居数量、社区密度,甚至整个楼盘的定位,可能在签约之后发生逆转。购房决策逻辑必须从过去的“看预期、买想象”转向“看落地、盯公示”。

世茂服务 收到上交所纪律处分

8月24日,世茂服务宣布,收到上海世茂通知,上海证券交易所已发出纪律处分决定书,认定相关事件构成违反适用的信息披露法律法规,并对上海世茂及许世坛予以公开谴责,同时认定许世坛6年内不适合担任证券发行人的董事、监事或高级管理人员。根据公开资料,中国证监会早前已完成对上海世茂的调查,认定其存在违反信息披露法律法规的行为,并拟对相关方实施处罚,其中包括对许世坛给予警告、处以490万元人民币罚款以及实施为期6年的证券市场禁入措施。

中铁诺德 更名中铁城市更新

8月21日,北京中铁诺德房地产开发有限公司正式更名为中铁城市更新有限公司,并同步扩大企业经营范围,赋能业务转型升级。据“中铁诺德城市投资有限公司”官微消息,该公司未来将全力聚焦城市更新、片区综合开发与存量资产盘活,锻造专业化投资、建设与运营硬实力,深度参与城市功能迭代与人居环境改善。

成都实行 公积金贷款贴息 最高补贴2.5万元

8月25日,成都发布《关于进一步优化促进房地产市场平稳健康发展相关政策措施的通知》(以下简称《通知》)。《通知》提出,购买成都市新建商品住房并申请住房公积金贷款的,最低首付款比例下调至15%,并给予一年期限、20%的利息补贴,补贴金额累计最高不超过2.5万元。此外,购买设计达到绿建一星级标准及以上新建商品住房的,住房公积金最高贷款额度上浮20%。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最新动态