

广州新建楼盘抬板逼近20米

“抬板社区”成本安全与费用归属引关注

“抬板社区”正加快走入公众视野。近日,北京发布新规提出,优先存在地形高差、滨水沿线或位于轨道“微中心”的居住用地开展抬板设计。新快报记者走访发现,广州已经有项目落地抬板设计,并且打出“浮岛社区”“超级底盘”等营销卖点,宣称提高私密居住体验、实现人车分流等。然而,相较北京抬板高度原则上不超过8米的规定,广州不少楼盘整体抬高突破10米,甚至更高。业内人士提醒,在当下普遍限高80米的背景下,抬板并非越高越好,有可能造成楼栋摆放过密的情况。

■新快报记者 梁茹欣 文/图



一周资讯

●深圳

8月28日后预售项目
竣工备案后
方可发放个人住房贷款

10月15日,深圳发布落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见。其中提出,加大融资支持力度。2026年8月28日后取得预售许可证的项目,竣工备案后方可发放个人住房贷款(含公积金贷款),贷款资金应当通过受托支付方式支付至资金监管账户。

越秀地产前9月
合同销售680.18亿元

10月13日,越秀地产披露截至2026年9月30日未经审计销售资料及9月土地收购资料。

数据显示,2026年9月,公司连同合营企业及联营公司项目实现合同销售金额约68.1亿元,同比微增约0.1%;合同销售面积约15.74万平方米,同比下降约35.1%。2026年1至9月,累计合同销售金额约680.18亿元,同比下降约14.8%;累计合同销售面积约218.66万平方米,同比增长约6.7%。

宝能集团及姚振华等
被执行20.5亿元

天眼查App显示,近日,深圳市宝能投资集团有限公司及其法定代表人姚振华等新增一则被执行人信息,执行标的20.5亿元,执行法院为江西省南昌市中级人民法院。该公司成立于2000年3月,注册资本约3亿元,经营范围包括投资兴办实业,投资文化旅游产业,建筑、装饰材料的购销及其它国内贸易等,由姚振华、深圳赛康资产管理有限公司共同持股。

(梁茹欣 据公开信息整理)



■由绿城中国竞得的原芳村客运站旧改地块,目前正处于建设阶段。

改善低层居住体验 抬板设计日渐流行

10月12日,北京市规划和自然资源委员会正式发布《关于本市住宅公共空间品质提升的意见(试行)》(简称《意见》),为抬板社区的设计规则、适用条件等方面做出系统性规定。

在官方定义中,抬板社区一般是指通过底层架空抬高建筑主体,以抬板平台面层作为住宅建筑室外地坪及公共活动空间的住宅建筑形式。

通俗来讲,抬板社区是把整个小区打造为一座大型架空平台,住宅楼宇与小区景观园林都搭建在这个抬高的平台之上,平台底层则规划车位、各类公共配套。因

此,不少楼盘宣传时,会把这类项目叫做“悬浮社区”“浮岛社区”或是“超级底盘”。

实际上,这并非新鲜事物。在政策与市场双重驱动下,广州、深圳、上海等城市早已落地相关项目。以广州为例,虽暂未出台针对“抬板设计”的专项技术规范,但依托“鼓励住宅建筑首层架空”“公共开放空间不计容”等政策导向,抬板设计日渐流行,在改善项目中尤为常见,珠江·金融城·颐德公馆、保利玥湾等项目均有采用这一设计。

从居住实际体验出发,抬板结构适配南方多雨气候,能够起到防潮防涝的效

果;还可搭配下沉庭院、垂直绿化等造景方式,打造多层次立体景观。除此之外,抬板设计释放出更多空间余量,可根据居民实际需求灵活规划便民商业、文体休闲、养老配套、停车场等功能,拓展社区活动场景,进一步改善居住体验。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓告诉新快报记者,抬板设计是近年在中高端社区较为流行的一种创新设计,主要好处是可以抬升低层住宅的景观视野,提高私密居住体验,同时做到完全人车分流,提供更多的公共立体空间等。

层,一、二层为商业街区,住户归家需先穿过商业区,再进入小区花园。

抬板是否越高越好?肖文晓表示,在当下普遍限高80米的背景下,如果社区的抬板太高,意味着楼层数会减少,这就要求地块的容积率不能太高,否则楼栋摆放就有可能太密,反而得不偿失。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者指出,若将抬板社区抬高至10米甚至20米,某种程度上便会占用更多资源与空间。因此,各地结合实际情况,将高度限定在8米左右,北京的相关政策对广州具有借鉴意义。广州去年以来在新规下已出现多种尺度较大的操作,总体来看,也不符合政策的总基调。

是否会分摊到房价中、是否涉及房屋实际建筑面积、后续物业费是否增加,各地都应予以明确。销售环节也要把这些内容讲清讲透,否则可能因抬板建造留下隐患,在交付和使用过程中引发纠纷。

肖文晓持相似观点,认为抬板设计对开发商的综合能力提出了更高的要求,包括成本控制、结构创新、运营维护等,具体项目中是否应用不能一概而论。

楼盘抬升逼近20米 抬板过高引发顾虑

《意见》明确,开展抬板设计的住宅建筑高度仍以板下室外地坪正负零开始计算,抬板高度(含板上覆土)原则上不得超过8米。北京市规划自然资源委解读称,以此控制合理空间尺度,既能打造高低错落的城市天际线、优化城市景观效果,也可避免抬板过高,对城市整体风貌和周边环境造成负面影响。

不过,新快报记者走访发现,广州部分新建楼盘的抬板设计不断刷新高度,抬升幅度从过去常规的5米至6米跨越至10米以上。在荔湾区,“地块原为芳村客运站,采用抬板设计,整体较地面抬高19米。一楼平面将作为公交用途移交公交公司,公交出入口与人行、车行出入口分离。负二层、负三层规划为业主阳光车

库,并结合会所打造业主共享空间。因整体抬高,小区住宅即使位于二层或三层,也相当于7至8层的高度。”该楼盘销售人员介绍道。据了解,今年7月,绿城中国旗下广州绿城房地产开发有限公司以总价约16.86亿元竞得该地块,溢价率40.97%。

位于番禺区的置业·海樾,记者同样在现场看到该楼盘打出“17.05米超级抬板”的宣传字样。据其公众号信息,楼盘“将整个社区抬升17.05米,相当于把居住层抬到了普通住宅5-6楼的高度。”

社区地面抬升后,也引发部分网友的顾虑,认为归家动线或将变得复杂。以开建·南沙壹品为例,销售人员向记者介绍,社区整体抬升约20米,业主花园设于三

成本、安全与维护,抬板设计面临多重挑战

走访期间,不少业内人士向记者表示,抬板设计对开发商而言存在不少挑战。

地产专家邓浩志表示,抬板设计涉及重新覆土的工程量。覆土来源于基坑开挖时产生的土方,若抬板高度过高,就必须从外部运入大量土方,工程量将大幅增加。这不仅会显著提高开发商的成本,也会对工程时间提出更高要求。

严跃进进一步指出,抬板社区并不等

同于普通的架空工程。首先,抬板社区定位为公共空间,其未来的安全、消防等可能存在隐患。其次,如果抬板设计处理不当,会影响楼栋的居住感受,与传统普通小区的入户、归家体验有所不同,也可能影响小区美观。第三,还需回应业主的担忧:抬板社区这部分空间的成本由谁承担?虽然这部分空间通常不计入开发商的实际建筑面积,但建造毕竟需要成本,这部分成本