五一楼市 “新”前瞻①

以『新』的名义火力全开——

广州新规新盘扎堆推售 超高实用率和名校强赋能

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

对于楼市而言，4月可谓“五一”楼市黄金周的前哨站，不少楼盘从4月初就开始发力抢占市场。和以往的4月相比，今年的4月楼市呈现出明显的特点——以“新”主打。“新”，不仅是指全新的楼盘，更是指该批新盘绝大部分已是容积率新规下诞生的新品，整体实用率创新高、超过百分百。同时，为增强楼盘竞争力，新盘往往配置了名校，齐刷刷的名校加持，成为现阶段楼市的新特征。

容积率新规产品让房子实用率更高，图为珠江·天河都荟

A 新盘齐聚 同个板块内扎堆亮相

进入4月份，广州楼市已经非常热闹，最直接体现是新盘连番亮相。从记者掌握的情况看，4月份起码有超过10个的全新项目会推出市场，其中绝大部分新盘热盘集中在天河、海珠、荔湾、番禺和黄埔等区。想着今年置业的买家，可以多留意这几个区域的新品。

这一轮的新盘新货潮，有个很明显的特点，即在同一个板块内扎堆供应，这与去年广州土地市场供应有必然联系。例如，在热门的海珠客运站–大干围一带，就聚集着中交·天翠、绿城·馥香园、越秀·江湾潮起等新盘；同样热门的双沙–文冲地铁站周边，则有全新的广州地铁地产·珑岗上城，还有持续上新的中建海丝城、未来方洲；天河智慧城片区的全新盘珠江·天河都荟，2.5公里范围内也还有城投·天禧、中建·精诚壹号等热门项目。

相近的地段内聚集多个项目，对房企而言，非常考验其产品力、品牌力等综合实力，毕竟，对于精明务实的广州楼市买家而言，货比三家是少不了的。因此，同一个板块内聚集了较多项目，对于购房者来说是好事，一来这个板块的市场影响力会增强，二来购房者在购买时能实现更高的性价比。

广州新楼盘在审美上的追求越来越高，图为龙湖亚伦·央璟颂会客区效果图

相近的地点内聚集多个楼盘导致竞争加大

广州新楼盘艺术美感越来越强，图为绿城·馥香园

B 容积率新规新品井喷 实用率超百分百

现阶段广州楼市的“新”意，还体现在新盘均为容积率新规下的产品，通过室内大飘窗台、花池、多功能空间等赠送设计，让户型实用率超过百分百，创下商品房市场化以来平层产品实用率的历史新高。

2024年以前，广州楼市里的产品均为旧规设计，绝大多数户型的实用率只能达到80%–85%，做得好一些的赠送空间，可以令实用率达到90%。而在2024年特别是2024年下半年至今，容积率新规带来的新品，实用率可以超过百分百。目前，热门供应区域内的新盘，基本都是新规产品，室内实用率能达到110%–120%，个别楼盘最高的实用率能达到130%–140%。保利、越秀、中海、珠实、万科、广州地铁地产等房企旗下的项目，在这一方面做得越来越出色。本周，在业界备受关注的番禺区全新项目龙湖亚伦·央璟颂，在户型设计上再进一步，将飘窗台进行了落地化设计，直接将室内空间再度扩展，成为新规楼盘的又一闪亮代表。

对于购房者来说，实用率提高，意味着用同样的价格能买到更多的使用面积。以建筑面积100平方米的单位计算，90%的实用率下，能获得的使用面积为90平方米，而在120%的实用率下，能获得120平方米使用面积。换言之，容积率新规为买家省下不少购房支出。

C 70多平方米有四房空间 多名校加持

容积率新规之下，室内有了更多可设计的空间，70多平方米的户型设计成四房已经不再罕见。例如，广州地铁地产位于番禺的珑曜上城，带有73平方米的“3+1”空间，其中的“1”为入户花园，稍加改造可以变成一个房间使用。不过，从近期开放样板房的新盘新品看，80平方米以上的户型供应更多，这种面积段的户型，往往也被设计成纯四房或“4+1”空间，以更好满足三代同堂居住需求。海珠区的绿城·馥香园、中交·天翠、中建·天钰，番禺区的广州地铁地产·珑曜上城，天河区的珠江·天河都荟，黄埔区的广州地铁地产·珑岗上城、中建海丝城、未来方洲等项目，都带有八九十平方米的四房至五房。

容积率新规下的产品，通风、采光和观景性能都比较好，然而，当每个楼盘都达到了超百分百的实用率设计，超高实用率也就不再是楼盘最核心竞争点。如何在市场上形成“人无我有，人有我优”的竞争优势，房企于是做起了配套文章，抓准购房人的需求痛点，努力将名校引入楼盘。例如，中建三局·白云之星引入华中师范大学白云学校、中建海丝城引入华中师范大学黄埔实验学校、保利天瑞引入广东实验中学教育集团办学、缦云广州和越秀观樾引入天河外国语教育集团办学、珑曜上城引入广外附属广州新城学校（暂定名）、华润万博悦府引入东风东教育集团办学等。可以预见，未来买家们能看到越来越多“家门口的名校”。

羊城楼评

听劝的广州房企 方寸之间的市场敬畏

近期到广州楼市踩盘可以发现一个新现象，依据容积率新规设计的房子，原本宽度达80厘米的飘窗台，已经被主动瘦身，只保留了30厘米宽，把其余体积“还”给了室内可落地的空间，让室内空间更实用。

2023年，广州天河区后天河北板块内的西派天河序项目，首次亮相了广州容积率新规的产品，从样板房可见，该户型内的飘窗台达到了80厘米宽，让看楼者眼前一亮。随后，越秀、保利、中海、万科、华润、珠实、广州地铁地产等实力房企项目也迅速掀起了新规产品浪潮。大面积及270度转角飘窗台的出现，在美轮美奂的样板房中，着实让看楼者看着十分惊艳。一时间，这种大飘窗设计成为楼盘营销主要卖点之一。

然而，新事物总免不了要接受现实检验。当看过了多个样板房后，精明的看楼者发现，80厘米宽的飘窗台如果装修不得当，会变得非常鸡肋，过宽的台面既不能有效利用，又挤占宝贵的室内空间。于是，当越来越多“将飘窗台改造”的声音出来后，精明的房企迅速听劝，用务实的姿态将看楼者的意见转化为现实——将80厘米宽的飘窗台，留下30厘米保留飘窗台功能，将另外的50厘米宽所在的体积进行落地化处理，令室内空间更加实用、好用。

飘窗台的尺寸调整，并非简单的尺寸调整。从中，我们可以看到的，一是购房者话语权的实质性提升，近年来房地产市场供求关系发生重大改变，买方市场的到来，需要房企重新尊重需求敬畏市场；二是深耕广州的房企的务实精神，哪种产品能赢得买家的心，就遵循它并实现它。当房企学会在“方寸之间”倾听市场需求，当每个设计决策都经得起使用场景的检验，中国房地产就能找到穿越周期的新密码。

真正的产品力，从来不在恢弘的营销说辞里，而是藏在那些被仔细丈量过的方寸之间。

（陈玉霞）

世界大观四期地块 图源/2025年度广州经营性用地供地蓝皮书

一季度土地市场平稳收官 优质地块将引领楼市复苏

3月31日，广州公共资源交易中心成功挂牌出让两宗宅地，分别为天河区世界大观四期地块和番禺区亚运大道地块，另有天河区金融城板块一宗地块延期至4月出让。加上1月成功出让的海珠区新侨地块后，广州市2025年第一季度已有四宗涉宅地成交，总金额达25.67亿元，数量、成交额均实现同比增长。

文/羊城晚报记者 范晗越

A “回炉地”微溢价成交 房企认可核心区竞争力

3月31日成功出让的世界大观四期地块是2025年首宗出现溢价的涉宅地，共吸引招商、金茂、越秀等四家企业参与竞争，其中越秀已于近两年陆续将世界大观一至三期地块收入囊中。最终，该地块在经过四轮竞价后，被中国金茂以总价10.7741亿元竞得，折合楼面价约47316元/平方米（未扣除配建），实现2.9%的微溢价。

世界大观地块作为2024年终止出让的回炉地之一，本次二度面市能够吸引多家房企竞争，原因也不仅仅在于挂牌总价的下调。相较于2024年首次挂牌时的出让条件，该地块已大不相同，与首次挂牌相比，地块容积率由1.8降至1.1，总建筑面积由原来的3.72万平方米降至约2.27万平方米。此外，即便地块在竞拍四轮后出现溢价，最终成交的楼面价在世界大观一至四期中仍处于偏低水平，考虑到地块本身1.1容积率带来的低密属性和前三期产品已经形成的“连片开发，配套共享”的现状，项目开发预计仍将为房企带来可观的收益率。

B 住房网签同比增长 楼市信心回升传导土地端

作为商品房供应链条的上游，土地市场的冷暖与房地产市场的成交状况息息相关。据广州市住房和城乡建设局发布的数据，1–3月，全市一手住宅网签面积172.67万平方米、同比增长36.8%；二手住宅交易登记面积242.27万平方米、同比增长26.2%。

此外，本次在世界大观现身参与竞争的几家地产企业也大多在近期动作频频。除去年初已经在新侨地块出手的广州本土开发商越秀外，中国金茂近两个季度已经在北京、上海楼市投入超200亿元拿地；建发则是在近期的土拍中相继刷新杭州、成都等地的土拍楼面价纪录；招商方面，一季度也已经在成都、佛山两地相继出手，竞得两宗宅地。

大手笔投入土地市场的金茂，实际上也是时隔多年再次在广州拿地，上次还需追溯至2019年的南沙区灵山岛尖地块，该地块已转化为南沙金茂湾项目。此番多家近期动作频频的房企将目光投向广州，也足以证明对广州楼市后续的上升空间仍有信心。

专家看市

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓：

一季度平稳收官在预料中 后续优质地块还将发力

一季度广州土拍平稳收官在预料之中。相比上海、杭州、成都等近期频繁刷新地王、地市和楼市共振的热点城市，广州3月楼市呈现“一手平稳，二手活跃”的状态，在成交量环比双双回升的基础上，实现了同比连续6个月正增长，其中一手住宅同比小幅增长，二手住宅则恢复到去年四季度月签过万套的高位水平。

整体来看，第一季度广州一共出让了4宗涉宅用地，成交节点分别是在春节前的1月末和一季度的末尾，且均为国企央企获得，其中3宗底价成交，1宗溢价成交，相比过去三年第一季度仅有0–1宗宅地成交有所改善。相比于一些土拍频出地王的热点城市，广州土拍供应充裕，房企选择丰富，因此整体表现也会更为平稳。另外，与一些城市通过下调起拍价吸引更多开发商市场竞争不同，广州土拍的起拍价较为谨慎，更多的还是与现时楼价挂钩，因此高溢价的情况较为少见。

根据此前公示的《广州市2025年建设用地供应计划》，今年广州计划供应139宗涉宅用地，其中包括主城区金融城、琶洲等核心板块的优质宅地，这意味着广州土拍在经历了一季度的小试牛刀之后，将会逐渐发力，接下来有望吸引更多房企出手拿地。

巩固止跌回稳态势

供需两端发力支撑广州楼市“小阳春”

文/羊城晚报记者 徐炜伦

今年3月，广州多个全新楼盘开放售楼部或首次开盘，涵盖刚需、刚改和改善型的多元化住宅产品的推出以及购房需求的集中释放，有力地支撑起广州楼市“小阳春”。

在荔湾区花地湾片区，万科操刀的大盘理想花地推出全新的傲璟组团，于3月16日首次开盘，首推面积段为74–143平方米的高实用率新规产品，并计划于近期加推。据傲璟项目人士介绍：“凭借广州主城完善配套，傲璟首开劲销7.53亿元，3月累计销售额突破8.8亿元，成为片区销冠。其中，小面积产品在片区内比较稀缺，销售较为火爆。”

广州地铁地产动作频频，3月在黄埔区“老黄埔”板块开放地铁双沙站上盖项目珑岗上城的营销中心，计划首推建筑面积72–94平方米的高层三至四房及110–125平方米的板式小洋房。此外，广州地铁地产还开放了番禺区地铁三号线石碁南站旁的广州新城一期项目珑曜上城营销中心，将配建36班九年制学校，并于3月31日将广州新城二期地块收入囊中，计划与一期地块联动开发，补齐教育短板。

多家开发商积极抢占“好房子”新赛道，珠实地产打造的珠江·天河都荟在其“好房子”智慧人居盛典上正式发布，珠江·天河都荟主打低密、容积率新规、智慧城核心区、3.15–3.3米层高等卖点，首推72–152平方米的三至五房，据悉3月29日楼盘营销中心开放吸引超1000组客户到访。

中建三局城投也在白云区发布中建之星“好房子”白皮书，并正式发布黄边村更新改造项目——中建·白云之星，以广州设计之都配套先行以及高端规划为核心优势，采用“3梯4户”及“板楼独梯独户”布局，首推128–226平方米全改善产品。

中建·白云之星以全新“好房子”理念打造（效果图） 受访者供图

“小阳春”行情的出现，不仅要有供应端的全面爆发，更得有需求端的有效承载。3月27日，广州市住房和城乡建设局发布的数据显示，一季度，广州市房地产市场止跌回稳态势更加巩固，全市11个区一手住宅网签面积同比增幅均超过10%。广州市房地产中介协会发布的统计数据也显示，3月广州二手住宅共网签10866套，环比显著增长73.08%，多区增长幅度超80%。该协会认为，随着前期所积压的购房需求陆续入市，推动3月全市整体网签量环比明显增长，市场热度也明显高于去年同期。

广州市社科院经济研究所所长欧江波认为，市场向好的主要原因是市场供需双方均呈现积极变化，优质地块供应增加，大力推动“好房子”建设，市场供给“量质双增”，需求方面，在各项利好政策作用下，居民购房意愿逐步回升，刚性和改善性需求持续释放，预计未来将保持持续向好的态势。

据中指研究院统计，今年以来，多地继续通过优化公积金贷款政策、加大购房补贴力度等方式降低居民购房成本，推动住房需求释放。3月改善型楼盘入市带动百城新房价格一季度累计上涨0.52%。中指研究院研究副总监李益峰表示，今年政府工作报告首次将“稳住楼市”写进总体要求，为市场传递信心，预计二季度各项政策落实将加快，加上“好房子”项目将陆续入市，或将带动改善性住房需求释放，预计二季度核心城市成交量有望继续修复，一线及核心二线城市市场有望率先“止跌回稳”。

珠江·天河都荟营销中心开放后吸引“千人到访” 受访者供图

万科理想花地·傲璟组团推出的小面积户型较受市场欢迎 徐炜伦 摄