

新规修订  
公摊面积减少  
半算计容空间增多现场走访  
「高使用率」楼盘人气不俗

《办法》是对2018年12月1日起实施的《广州市规划管理容积率指标计算办法》的进一步修订。其中,《办法》新增建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间及人防报警间等免计容情形,新增供配电房免计容情形;新增市政、交通设施上盖综合开发项目的免计容情形;衔接停车场(楼)、文物建筑、历史建筑、工业遗产建筑等有关计容面积的鼓励措施、规

定;明确外墙外饰面不计容。上述场所或设施,多为公共区域,此修订有意减少公摊面积,在当下公摊话题热度较高的背景下,购房者对这些空间利用的异议或将减少,套内面积的组成更加纯粹。

另外,《办法》还对半算计容空间的比例进行了调整,其中《办法》第六条将住宅套内半开敞空间半计容的比例由原不超过套内建筑面积的15%放宽至20%,

住宅建筑的半开敞空间进深仍不大于2.4米,《办法》还提到允许设置一个满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台不限制其面积。同时,对于套内建筑面积超过144平方米的复式住宅,《办法》第七条将其客厅、起居室挑空部分层高基准值由原6米放宽为7.2米。半算计容空间比例增多,意味着购房者得到“送一半面积”的空间增多。广州市规划和自然资源局在给出

的说明里表示,适当放宽住宅套内半开敞空间半计容比例,鼓励套内设主景观阳台。对于高品质生活区,提出在土地出让前通过规划条件论证,可进一步提高半开敞空间半计容比例上限。另外,结合广州湿热、多雨的气候特点,适当增加阳台等半开敞空间可以提供遮阳、通风、绿化及休闲空间,改善居住舒适度和生活品质,既体现了地方特色又满足了居民实际需求。

者签订一份授权委托书,即业主同意我们将阳台封窗,并打通墙壁改造成为卧室交付。”记者留意到,此份授权委托书的受托人名称与开发商名称不一致,而是一家建筑装饰工程有限公司,当记者询问到该公司是否隶属于开发商时,销售人员表示:“不清楚。”同时,其还称:“因为报建为阳台,所以我们宣传纸张上三房也标注为‘三空间’。”“因为楼盘价格比周边房价都要便宜,且这种报建方式可能为绝版,很多报建已经叫停,所以很多人会选择购买。”销售人员说。

记者了解到,目前,荔湾区、番禺区、白云区、黄埔区等多个区域都有楼盘对外宣传“高使用率”设计,以期吸引购房者。

改造的最大程度如何,能否完全封闭、改成一个独立的房间,都尚未有明确指向。也有开发商表示,随意改动建筑结构会对未来居住的保质维修带来压力,他们尽量不做“偷面积”的行为。有法律界人士提醒,“高得房率”的成本和风险有可能转让给购房者,开发商应对业主改造空间的行为进行正确引导,避免违规。

# 广州住宅设计迭代: 计容新规出炉 新楼盘增设“赠送空间”

“使用率达110%”“70平方米可以做三个房间”“拿到的面积比买到的面积还多”……自今年8月广州建筑工程容积率计算办法公开征求意见以来,广州新房市场上出现了一股主打“高赠送率”的营销声势。日前,该办法征求意见结束,最新的《广州市建筑工程容积率计算办法》(以下简称《办法》)正式出炉。

《办法》对住宅半开敞空间半算计容比例适当放宽,也就是放宽了销售话术里常提到的“买一半送一半面积”的空间比例,包括入户花园、生活阳台、大进深的多功能阳台等。自《办法》征求意见以来,广州不少新楼盘就已在新政“窗口期”推出“高赠送率”的产品,迅速引起市场热议。



户型创新虽有利好  
但改造尺度需谨慎

买多大的房子就得到多大面积,甚至还能多得,在购房者心态转变的当下,会令人产生“物有所值”的感觉。《办法》出台后,就有不少购房者发问是不是正式进入“零公摊”的时代了,实际上,公摊面积减少,并不代表“零公摊”。在房产证上,套内面积并不注明“赠送面积”,因此一些销售人员在介绍时往往称“赠送面积”为“偷面积”。

而套内面积与建筑面积的差值就是公摊,整栋楼公共部分的建筑面积都属于公摊面积,比如电梯、走廊、过道等等,这些面积的投入与业主居住的舒适程度有着直接关系。“公摊较小并不意味着居住就舒适,电梯间、楼梯间或门厅太小,一梯多户,没有避难层等,尽管缩小了公摊、套内面积增加了,但舒适度、安全感也降低了。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“开发商‘偷面积’,貌似套内面积增加,但占用了公摊,可能导致小区整体环境受损。”

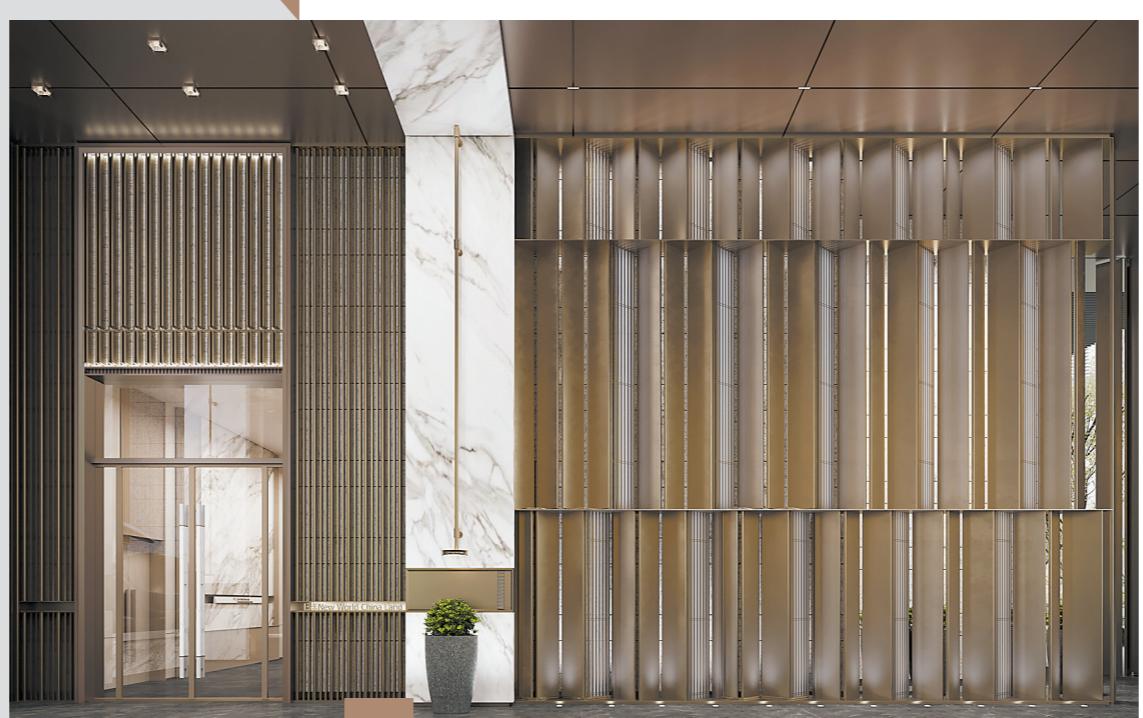
另外,有业内人士认为,《办法》提到的半开敞空间,是指“有永久性顶盖,且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台,如建筑的阳台、入户花园、空中花园、设备平台、活动平台、挑廊等。”即便能够改造,但

2023年11月17日/星期五/民生新闻部主编/责编 王敏/美编 李金宝/校对 黎松青

专题 A11

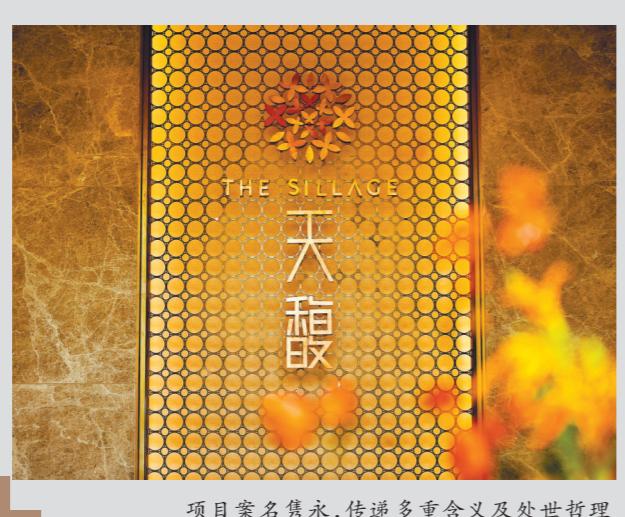
# 新世界·天馥:白鹅潭商务区焕新之作 礼敬中心隽永生活

文/陈玉霞 图/受访者提供



B 缔造并成就「中心」深懂白鹅潭匠心再赋新

新世界·天馥强  
调追求适度的空间及  
平衡



项目案名隽永,传递多重含义及处世哲理

在这一轮与城市共生、为城市赋能的多方共建过程中,不得不提到新世界中国,用“所到之处皆中心”来定义它,也不为过。

从广州珠江新城CBD,到深圳太子湾,从上海淮海路,到杭州西湖……新世界中国放眼世界、立足中国、重点布局粤港澳大湾区的理念,持续发挥新世界生态圈多元品牌优势,以人文艺术基因,构筑城市底蕴之实力,打造出“每至一处皆为运帷繁华生长”的经典传奇。新世界中国的竞争力在于以高瞻远瞩的目光和定位,持续缔造中心,成就中心,其落子的每一处,“予城新蕴”都在成为现实。

要打造,要成就,离不开安心的沉淀与精心的描绘。

深耕广州白鹅潭20年的新世界,被业内誉为“至懂得白鹅潭的开发商”。20年前一方土,20年后一座城。对于新世界中国而言,长期主义的发展理念,让它更懂得一方水土的情感羁绊,更懂得白鹅潭承往迎新的期盼:前置十年的教育布局,齐全的名校配套,为城市培育并积蓄高质量的新生力量。20年光阴荏苒里的相互成就,而今也迎来最具芬芳的时刻。全新的新世界·天馥,将以漫润“情感、时代感、未来感”的作品,以渗入城市骨子里的人情和文化,赋予白鹅潭这片土地新的可能、新的灵魂。升阶的都会街区、跃动的全时聚场、友好的宠物主场、全时的悦动社群,都将令居于此间的人们实现人与人、人与生活、人与都市的互相成就。

C 回到主城核心  
安享灯火宁静与烟火繁华

D 引领生活智慧  
一场如愿期盼的共“馥”

白鹅潭的魅力,除了流淌不息的珠江水和历久弥新的繁华商贸,更有全新蓝图下旺盛的生命力和熙熙攘攘间的烟火气。

很多人愿意留在主城,是依恋这里街坊邻里间“你今日食咁饭未啊”的家长里短;更多人主动回归主城,是追求这里完善的教育、医疗、交通等全方位配套带来的安全感和便捷度。以新世界·天馥为例,该项目出门即达广州地铁5号线首发站,通过便利接驳多条地铁线路通勤广州核心;家门口的珠江大桥、内环路、珠江隧道、洲头咀隧道等城市快速通道,也能让业主畅联核心四区。

很多人会说,天河有现代都市的繁华,但在白鹅潭,除了有与世界接轨的现代时尚商务区氛围,也会有旅游休闲、文化娱乐及宜居乐活等多元功能,超强的烟火气令其显得更加与众不同。

一个项目,一套房子,一寸空间,一次一次的打磨,一次一次的颠覆。于新世界中国而言,但凡打造一个项目,均需无数次考量,需要把生活的本源提炼到极致。已经正式亮相的新世界·天馥,将为市场、为业主带来众多颠覆性的创意和智慧。更出彩的是,新世界中国的项目从不做简单批量复制,而坚持的是“定制”。

在新世界·天馥,新世界中国提出了空间效率、空间均衡的理念,要给予所有居住者以尊重,让所有的家庭成员都获得生活场景的丰富性和仪式感。举例来说,新世界中国并不认为小户型就要降低生活质量,相反,在新世界·天馥里,所有居住者都可以获得最丰盈的

生活尺度,为此,项目人士把每一寸空间都做了精细研究,让每一寸都有适当的功能。项目负责人说,空间效率这个概念,不是简单地赠送面积,而是更强调追求适度的空间及平衡,同时可以让更多人获得安居住城的优越机会。

新世界中国高层管理者评价新世界·天馥,说它“不会惊天动地,但一定讨人喜欢”。在这里,所有的产品设施,均能彰显领先行业的生活智慧;所有居住者都可以找到属于自己生命的容器,去安全温柔地呵护他们的身心。

人生如愿,共馥新时。新世界·天馥,一场共“馥”璀璨时尚的生活新征程在世界商圈白鹅潭正式开启。