



新版《住宅项目规范》实施后——

广州首宗宅地 新增“好房子”多项标准

文/羊城晚报记者 徐炜伦



KXCGS-14-8地块位置示意图
图源/2025年度广州经营性用地供地蓝皮书

日前,黄埔区映日路以北、开泰大道以东KXCGS-14-8地块在广州公共资源交易中心挂牌,该宗地用地面积34822平方米,总计容建筑面积≤87055平方米,地块起拍价165546万元,起拍楼面地价约19016元/平方米起,拟于6月18日10时出让。在今年2月广州市规划和自然资源局发布的《2025年广州供地蓝皮书》当中,KXCGS-14-8地块性质为商务兼容商业用地,此次出让调整为二类居住用地兼容商业用地。

该宗地还是住房和城乡建设部新修订版《住宅项目规范》实施后的广州首宗涉宅用地,也是广州首次将“好房子”新模式纳入建设标准当中。根据该地块规划条件,鼓励探索能够让人民满意的“好房子”新模式,精心打造高品质的居住空间。

根据新版《住宅项目规范》,新建住宅层高不低于3米,较原先标准提升了20厘米,利于室内天然采光和自然通风;降低了设置电梯的楼层要求,从此前的“7层及以上需设电梯”调整为“4层及以上住宅设置电梯”,提升居住的便利性;提高了住宅建筑卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能要求,明确无障碍和适老化建设,提升燃气、电气等多项标准。

此外,《住宅项目规范》在空

间环境控制指标方面提到,住宅建筑平均层数类别为高层Ⅱ类的(18-26层),最高容积率3.1,最大高度80米。广州此次出让的黄埔区映日路以北、开泰大道以东KXCGS-14-8地块,虽在建筑限高一栏中明确≤150米,但须按照出让成交时点的国家规范执行,在用地性质调整后,最高容积率从4.0调整到2.5。

另据地块规划条件,为保证片区营造良好的景观形象及空间效果,地块建筑外立面须采用公建化设计,对半开敞空间连续开敞率及内凹阳台半计容部分进深不作限制。建筑外立面应运用石材、真石漆、金属漆、铝板、隔音玻璃等材料。住宅建筑首层以外的建筑公共开放空间,包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间,其累计建筑面积不超过本栋建筑规划核定计算容积率总建筑面积10%的,不计入容积率。

据悉,KXCGS-14-8地块位于广州市黄埔区中部的科学城片区,距离黄埔区人民政府3公里。交通方面,地处广州地铁21号线沿线,距科学城站约400米,距离6号线暹罗岗站与金峰站约1000米。地块邻近配套包括广州翡翠希尔顿酒店、广州科学城体育公园、环山岭公园、科学商业广场、科学广场、INPARK星贸中心等。

楼市政策再度宽松 刚需改善产品需求释放明显

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

业内 今年是历史上房贷政策最宽松的一年

5月7日,中国人民银行等三部门介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。其中,降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限的利率同步调整。据计算,假设贷款100万元,等额本息还款30年,按公积金首套原利率2.85%计算,月供4136元,总利息48.88万元,按新利率2.6%计算,月供4003元,总利息44.12万元,月供每月少133元,总利息减少4.76万元。

据介绍,经过此次调整,公积金贷款利率降至历史最低水平。5月8日,北京、上海、广州、深圳纷纷宣布下调个人住房公积金贷款利率。广东范围内,佛山、东莞、潮州、江门、清远等地均已发布公告,同步

跟进。中指研究院政策研究总监陈文静表示,此次政策调整后,预计每年将节省居民公积金贷款利息支出超过200亿元,有利于支持居民家庭刚性住房需求。

此外,中国人民银行宣布下调政策利率0.1个百分点,预计将带动贷款市场报价利率(LPR)同步下行约0.1个百分点;同时下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,预计将向市场提供长期流动性约1万亿元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,根据中国人民银行相关数据,2025年第一季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.11%,若此次LPR变化,房贷利率就可以做到3.01%。据此计算,对于100万元贷款本金、

30年期、等额本息的商业银行贷款,政策后总还款额(本金+利息)为152万元,约减少2万元;月供额为4221元,约减少55元。若叠加最近几年持续的LPR降息政策,已产生了非常明显的减负效应。

严跃进表示,降准将持续增强银行的信贷资金,而房地产贷款业务依然是今年商业银行投放的重点领域,因此将持续增强房贷对房地产市场的支撑作用。“最为关键的是,个人按揭贷款的政策将有进一步放宽的空间。今年是历史上房贷政策最宽松的一年,叠加首付门槛低、房贷利率低、房贷额度充足、贷款便捷程度提高,且和目前公积金降息等结合,应该说‘金融支持购房消费’的动力充足,持续促进二季度住房消费系列工作。”

广州 “以小换大”需求增长快,二手房议价空间上升

政策不断调整之下,市场需求端发生了什么变化?据了解,在容积率新规、取消普通住宅和非普通住宅标准、“好房子”新国标等系列支撑改善型产品需求的政策影响下,今年“五一”假期,广州市中心区多个改善型新盘来访、认购量均较为火热。从供应结构看,克而瑞数据显示,刚需、改善、高端的供应结构占比分别为37%、47%和16%,呈现改善为主、刚需为辅的供应结构。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则表示,尽管热点城市个别高端改善的“好房子”项目销售不错,但支撑总体成交量的还是以刚需、刚改降价的项目为主。以

广州为例,近郊、远郊的刚需刚改新房占比是最大的,“这说明,楼市的需求主体是刚需、刚改群体,他们对房价、对成本比较敏感。”

二手房方面,根据广州市房地产中介协会公布的数据,今年4月,二手房网签面积区间为144平方米及以上、60-90平方米所占比例环比分别增长0.85%和0.05个百分点,120-144平方米、90-120平方米所占比例环比分别下降0.39%和0.08个百分点;今年一季度,120-144平方米和144平方米及以上所占比例环比分别增长0.46%和0.93个百分点,反映“以小换大”的改善型需求增长速度较快,特别是在“豪宅税”取消的

利好刺激下,144平方米及以上需求明显释放。

合富研究院数据则显示,“五一”前后广州二手楼市中低价盘成交行情有所走强,占比大幅增加,尤其是单价3万元/平方米以下的二手房成交占比接近七成。房价方面,据该机构监测,“五一”前后广州二手网签均价约为2.7万元/平方米,较4月中下旬进一步走低,目前广州二手住宅市场平均议价空间再度上升至7.7%,此前曾出现的议价空间峰值差距进一步缩小。该机构表示,买家对刚需中小户型二手房较为敏感,若挂牌价格及时调整到位,利于加快成交速度、缩短成交周期。



广州“以小换大”需求增长快

教

育强国建设与城市高质量发展同频共振,成为推动社会进步的核心引擎。日前,广州市海珠区越秀教育研究院(以下简称“越秀教育研究院”)在广州重磅成立。活动现场,中国人民大学附属中学原校长翟小宁受聘为该院名誉院长,广东实验中学党委书记全汉炎受聘为该院首席顾问。“越秀教育杯”2024—2025羊城青少年人工智能创新实践挑战赛同步启动,教育界众多大咖汇聚一堂,见证此次盛事。

当房地产行业站在转型发展的关键路口,越秀集团以“教育赋能”破解传统开发模式,为房企转型开辟出一条兼具社会价值与创新活力的全新路径。越秀地产党委副书记、越秀教育总经理陈志飞表示,在“产教融合”国家战略指引下,越秀地产创新构建“人居+教育”的生态共同体——不仅要打造“好房子”的物理空间,更要锻造“好生活”的精神空间和终身学习“好社区”的成长空间。通过教育场景与城市空间的深度融合,实现从服务居住需求到培育未来人才的战略跃迁,创造“教育之家”文化生态。

创新 赋能

以研究院为支点,构建“AI与爱”教育新生态

近日,教育部部长怀进鹏在人工智能校长局长专题培训班上指出,“要牢牢把握以人工智能赋能教育高质量发展的战略价值、目标任务和理念方法,深入实施人工智能赋能教育行动。”

越秀教育研究院的成立,与国家“产教融合”“科教兴国”战略要求深度协同。越秀教育研究院名誉院长翟小宁表示,人工智能正重塑知识生产方式,全球化正重构人才竞争格局。“未来教育不是对现有体系的修修补补,而是要在技术革命与人文精神的交汇处,构建更具包容性、韧性和创造性的教育生态。要读懂教育变革的时代密码,破解教育的元问题,培养人工智能时代的创新人才,因为,只有创新才是通向未来的唯一道路。”翟小宁说。

越秀教育研究院具体要做什么?翟小宁提出了人文精神的摆渡者、科技创新的孵化器和未来

教育的共同体三重维度,融合、创新和跨界三大战略以及价值体系、培养体系和创新体系三大体系。通过以上建设久久为功,浇筑教育的基石,构建“AI与爱”的教育新生态,创造教育的“未来时空”,让教育成为城市的基础能源,为中国教育现代化提供越秀样本。

越秀地产教育事业部总经理助理、越秀教育研究院执行院长邱金鸽也透露,该院汇聚全国顶尖教育专家、学术机构与科技企业,以“开放共创”为核心理念,探索人工智能与教育深度融合的创新模式。“我们的目标是通过多元路径破解教育痛点:从个性化学习场景的开发,到教师智能助手的应用;从优质教育资源的普惠共享,到未来人才培养模式的系统性重构。”邱金鸽提出,未来将以研究院为支点,撬动一场“技术赋能教育、教育反哺社会”的良性变革。今天越秀教育研究院与

广州市海珠区越秀教育研究院启幕——

从“空间营造” 到“教育赋能”的升维跨越

文/陈玉霞 黄士图/主办方提供

升维 跨越

从“房子配套”到有温度的“成长共同体”



“越秀教育杯”羊城青少年人工智能创新实践挑战赛启动会暨越秀教育研究院成立仪式顺利举办

使命 担当

响应教育强国战略,锻造未来核心竞争力

广州市人工智能产业发展促进会联合发布“人工智能创新实践挑战赛”,正是越秀教育研究院迈出的第一步。

对于如何助力实现优质教育资源教育公平,陈志飞表示,研究院的第一步是建立“基础教育质量提升工程”,引入全国优质教育理念模式,同时结合广东学情进行在地化创新。这种“外引+内培”的模式,将为区属学校打造了一条“名校基因本地化”的新路径,助力做强区属教育品牌;第二步则是通过借助人工智能探索教育变革之路。AI破圈将是研究院的特色和核心竞争力。

广州教育学会会长华山鹰也高度认可越秀教育积极推动教育理念与实践的创新。在他看来,羊城青少年人工智能创新实践挑战赛不仅是一场竞赛,更是一次教育理念与实践的深度碰撞,一次对未来教育模式的积极探索。

《教育强国建设规划纲要(2024—2035年)》强调建设学习型社会,以教育数字化开辟发展新赛道、塑造发展新优势。作为国企,越秀集团敏锐捕捉到国家“科教兴国”战略与房地产转型的双重机遇,将教育视为“白银时代”的核心竞争力。

越秀教育研究院的成立,标志着越秀从“空间建造者”“品质生活引领者”向“未来育人者”的战略升维。这种转型并非简单的业务叠加,而是基于国家战略导向与行业发展规律的深度布局。

据介绍,越秀教育研究院的三大战略将带来三重突破。一是价值重构:教育不仅是社区配套,更是提升城市能级的核心要素,将教育场景融入城市空间,可以实现“空间价值”与“人文价值”的双向提升;二是模式创新:通过“教

育+地产”的协同,探索“教育资源导入—社区品质升级—城市价值提升”的闭环路径,以形成差异化竞争力;三是社会价值重塑,在“好房子”背景下,教育创新成为房企履行社会责任、重塑社会价值的重要载体。“研究院将通过教育公平化、优质化实践,助力解决区域教育资源不均衡问题,这正是越秀作为国企的使命担当。”

在多年的探索建设中,越秀地产在“教育+地产”双向赋能赛道找到了独特定位。一方面,通过教育提升社区附加值,如广州中心城区的部分项目,因优质教育配套,一定程度加大了开盘去化率;另一方面,社区作为教育创新的试验场,为课程研发提供真实场景。这种“教育反哺城市,城市承载教育”的模式,正在重塑房企的价值创造逻辑。

越秀集团深耕广州40余年,教育始终是贯穿社区服务的核心脉络。随着广州琶洲南TOD配建的36班九年制公立学校官宣引入广东实验中学教育集团合作办学,越秀地产项目配套的名校拼图又添极具分量的一块。再往前,越秀·观樾配建的24班小学签约天河外国语教育集团,将培养具有全球视野的人才;越秀·万博城配建的中小学官宣引入番禺广实验教育集团,将形成全龄教育链的浓度优势……

在房地产行业,越秀地产走出了一条独特的教育赋能之路。实际上,“温度”是越秀地产好房子体系中的一环,这一维度中就包含教育配套。越秀地产秉承“终身成长”的理念,围绕“学前教育、基础教育、社区教育”进行了系统投入,为市场建设了全龄友好学习型社区,教育生态涵养托儿所、幼儿园、中小学、成长官论坛,以及线上成长平台等。

数据显示,截至目前,越秀教育在广州引入公立学校的规模排在第一位,为业主提供了超过3.8万个优质公办学位,构建起覆盖学前教育、基础教育的硬件矩阵。通过配设23所名校资源、打造社区嵌入式AI自习室,越秀教育已逐步形成全链条布局,构建“人居+教育”生态共同体。

越秀教育研究院成立,通过教育赋能的升维跨越,将“造房子”升华为“造就人”,以教育培育未来城市发展的核心动力;通过“教育+”的新生态重建,为中国教育现代化提供越秀样本,让教育真正成为照亮未来的明灯,这是越秀教育研究院的美好愿景。



越秀教育研究院聘任仪式