

“取消公摊”呼声高涨 开发商“卷”得房率愈演愈烈

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

2024年以来,越来越多城市开始“卷”起得房率,即通过减少公摊、增加“赠送”面积来提高项目的实得面积。近段时间,河北张家口、湖南衡阳两地发文,商品房销售实行套内建筑面积计价,“取消公摊”的话题再度引起广泛

有楼盘得房率达140%

记者了解到,近期市场上所说的“得房率”是指套内使用面积加上“赠送”的阳台、飘窗、花池等面积,再除以产权建筑面积得出的比例。

“住在阳台、睡在飘窗”,业内对高使用率户型的居住感受如此形容道。

“得房率”原指套内使用面积与产权建筑面积之比。但记者了解到,近期市场上所说的“得房率”是指套内使用面积加上“赠送”的阳台、飘窗、花池等面积,再除以产权建筑面积得出的比例。

近段时间,广州楼市出现一批超高得房率项目引起广泛关注,其中最高140%得房率的楼盘甚是吸睛。

罗阳告诉记者,招商林屿境项目“赠送”的面积比较多,且该项目的阳台报建达到25%,对比传统户型的阳台报建(15%)高出不少。罗阳表示,花池与飘窗的面积不计入套内使用面积,阳台面积只计入一半。“加上‘第四代住

广州放宽计容标准

相比以套内使用面积销售,市面上出现的“高得房率”项目与城市土地供应端的政策支持密不可分,即通过放宽计容标准提高实得率。

除了招商林屿境,招商蛇口广州公司相关负责人表示,公司自“广州新规”后的产品得房率都超100%,比如雅云邸、西派天河序。该相关负责人所说的“广州新规”是指2023年11月9日正式实施的《广州市建筑工程容积率计算办法》(以下简称《容积率计算办法》),也被市场称为“超新规”。

去年,广州市规划和自然资源局对《广州市规划管理容积率指标计算办法》进行修订,形成

讨论。

在广州,得房率“近100%”“达100%”乃至“超100%”正成为楼市吸睛的卖点。

“这是我从业以来看到得房率这么高的一个项目,确实夸张。”近日,广州房产中介魏强(化名)在向《中国经营报》记者介绍一处待售楼盘时感慨道。接待记



招商林屿境项目售楼处。

者的一名房产中介罗阳(化名)的从业时长比魏强多出三年,他对前述项目得房率水平的讶异程度倒没有那么强烈,但亦表示“很少见”。

上述中介中所说的项目即位于广州南沙区的招商林屿境,由招商蛇口(001979.SZ)开发。据开发商透露,该项目是广州首个

“超新规四代宅”,部分户型的使用率超140%。这是目前公开信息中,广州新盘得房率最高的项目。

招商蛇口广州公司相关负责人对记者表示,招商林屿境项目地块的拿地条件本身具有“25%阳台率+40%空中花园占比”,才能做到得房率达140%,公司亦还有多个得房率超100%项目。“目前,公司

现场看到,目前开放了售楼部以及82平方米、110平方米两个户型的样板房,整体仍在施工中。

事实上,招商蛇口在今年9月才拿下招商林屿境项目地块,即南沙区横沥岛2024NJY-3地块,成交总价(也是底价)约10.18亿

元,成交楼面价为13057元/平方米,该地块出让面积约3.12万平方米,建筑面积约7.8万平方米,容积率为2.5。

根据规划设计条件,上述地块项目鼓励采用“大阳台”设计,“大阳台”住宅户型满足连续开敞率

不低于40%的主景观阳台不限制进深,且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内(含半开敞空间水平投影面积)建筑面积的25%,按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积;每户可设计一个或多个户属空中花园,其水平投影面积小于等于住宅套内(含计容半开敞空间水平投影面积)建筑面积的40%,且符合相关条件的户属空中花园不计入容积率,也不计入产权面积。据悉,招商林屿境项目共开发7栋住宅,分两个地块进行建设。

为了解项目实际情况,记者联系采访招商蛇口方面。据招商蛇口广州公司相关负责人介绍,招商林屿境项目推出部分户型超140%使用率,将空中挑高约6米户属空中花园融入每一个户型,以“城市森林花园住宅”的理念引领房地产行业绿色发展。“这类产品在设计和施工上也比较有难度,因为6米挑高的空中花园在设计上更考虑采光和隐私性,我们还在建筑品质上严格把关,采用绿色环保材料。”上述相关负责人表示。

与此同时,开发商“卷”得房率现象亦引起市场对住宅产品迭代的思考。

合富研究院指出,短短一年多,阳台占比、飘窗宽度、空中花园占比等条件快速放松,广州住宅产品的整体得房率已经从80%逐渐进化超100%,个别项目已向125%、130%突破。“就目前执行效果看,新规及超新规对市场影响持续加大,未来有望形成新的市场格局。”加速住宅产品迭代,提升新房得房率使得户型布局更合理,居住体验更舒适,利好新购置业者。与此同时,加大户型“内卷”,为房企带来创新与挑战,敢做第一个吃螃蟹的人更容易掌握主动权。合富研究院亦指出,新规推动户型创新,也会给房企带来更多设计施工的挑战,比如阳台飘窗承重、飘窗有效利用及密封性、卧室大面积玻璃应对极端天气及私密性保障等问题。

克而瑞分析指出,相比以套内使用面积销售,市面上出现的“高得房率”项目与城市土地供应端的政策支持密不可分,即通过放宽计容标准提高实得率。

记者也注意到,新规为开发商留出了设计空间,广州一批“超新规”地块亦陆续面世。

据合富研究院统计,截至今年12月初,广州已完成9宗“超新规”地块的出让。9月底,保利以总价约118亿元竞得天河临江大

道北侧AT080722地块(南方面粉厂地块),建设用地面积4.7万平方米,规划建筑面积17.6万平方米,起拍总价约88.2亿元,最终成交楼面价为66957元/平方米。广州此前在土地推介会上曾明确前述地块将作为试点,可将阳台占比扩大到30%。彼时业内认为,该地块未来打造的项目得房率最高或可达130%。

随后,招商蛇口、越秀地产分别竞得招商林屿境项目地块、白

云区怡新路以南AB3101046地块,这两宗地块规划的项目得房率均超120%。据广州市规划和自然资源局披露,拿地64天后(12月4日),越秀地产竞得的上述地块项目已经取得预售证,刷新广州市住宅项目新盘入市最快纪录。该项目负责人表示,新项目的更快入市、更快销售、更快资金回笼,有效缩短开发周期,对开发企业实现资金良性运作及企业良性运营十分关键。

在目前的房地产市场上,改善型、高品质住宅产品需求逐步增长,在供需关系影响下,新房供应端相应作出调整,房地产开发企业进一步投身“卷”产品的竞争,各尽其能,新房产品花样百出。

与此同时,各地方政府也对住宅品质提升作出指引,以此引导和鼓励房地产开发企业规范化、健康化地“卷”产品,从设计理念、建筑技术、环保材料等多个维度,为企业提供建造“好房子”的参考标准。

日前召开的全国住房城乡建设工作会议上,打造“中国建造”升级版部分,要求建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子,提到要提高住宅建设标准,支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板,把保障房率先建好房子。

记者发现,近期,多个省市出台了关于住宅品质提升相关政策指引,其核心都是围绕如何建造“好房子”,提升居住品质。这类指引一方面要求,在新房建造上要有先进设计理念和技术等,从而建造出“好房子”;另一方面,对既有住宅和老旧小区等的改造和品质提升作出要求。

“好房子”的概念,既包括产权房,也包括租赁住房;既包括商品房,也包括保障房;既包括新房子,也包括老房子。”因此,赵秀池认为,新房子在设计的时候,需要有“好房子”的理念,根据“好房子”的标准来设计;老房子和既有住宅可以通过改造,从“安全、舒适、绿色、智慧”方面进行升级,达到“好房子”标准。

朱郁刚表示,通常可以从四个

楼市生变 供需两端聚焦“好房子”

本报记者 黄永旭 北京报道

日前,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议指出,2025年要重点抓好以下工作,包括建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子,提高住宅建设标准,发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准。

《中国经营报》记者了解到,当下,我国房地产市场供求关系发生重大变化,住房发展已经进入了一个新阶段,就是从“有没有”转向“好不好”。在此背景下,住房产品

更注重居住品质

随着我国城镇化进程和人口结构的变化,如今,房地产市场的供需形势发生重大变化,购房需求中,房屋质量、单元功能、个性化等居住品质方面的要素,日渐成为购房者的首要考虑,对“好房子”的需求进一步凸显。

日前,中指研究院发布的《中国房地产市场2024总结及2025展望》显示,2024年1—11月,改善性需求仍是新房市场重要支撑。

从成交套数占比变化来看,与上年同期相比,30个代表城市中,24个城市144平方米以上再改类产品成交占比有所提升,其中上海、无锡、绍兴144平方米以上住宅成交套数占比提升幅度均超过5个百分点,杭州、长沙、合肥、青岛等核心二线城市144平方米以上住宅成交套数占比也增长明显。

与此同时,今年以来在政策支持下,多个核心城市高端改善需求韧性较强,对新房市场起到

供应端发生改变,房地产开发企业不断应用新技术、新理念,提升住房居住品质,产品力的竞争更为激烈。同时,各地方围绕“好房子”释意的核心,纷纷出台相关设计指引,引导住宅品质提升。

事实上,对于“好房子”的概念,住建部部长倪虹曾公开作出解释和要求,“‘好房子’应该绿色、低碳、智能、安全。各地首先要保障保障性住房建设成‘好房子’,同时还要下力气,结合城市更新,想办法把老房子也能改造

重要支撑

2024年1—11月,一线城市中,上海2000万元以上新房成交套数同比增长52%,深圳2000万元以上新房成交套数同比增长49%;二线城市中,成都、无锡、青岛1000万元以上新房成交套数同比增幅均超20%,合肥、西安800万—1000万元新房成交套数同比增幅均超40%。

对此,西安资深房地产分析师朱郁表示,从当前西安市场,乃至全国市场来看,新房市场的增量大部分都趋于改善型产品,说明在房地产市场供需变化影响下,购房关注点在变化。“现在大多数购房者都更注重个人感觉,建筑材料环保、功能分区合理配置、各种提高居住品质的需要,体现在市场上,就是具有更高质量的改善型住房广受欢迎。”

“其实,在住房发展过程中,开发商一直在对住房产品不断进阶和迭代,相较过去,如今主流的

成‘好房子’”。

“房子是给人住的,以人为本应该是‘好房子’的标准,住建部提到的‘安全、舒适、绿色、智慧’,比较全面地覆盖了居住在房子里的人的需要。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产学会副会长赵秀池认为,住房发展过程中,在解决了“有没有”问题的情况下,在当前楼市供大于求的背景下,“好房子”建设是历史发展的必然,也是房地产新发展模式的必然要求。

产品,已经从进深面宽、功能开间、智能系统等多方面作出调整和应用,或者说是‘卷’产品,就是为了迎合市场变化,就可以视为‘好房子’的具体实践和落地。”一位接近陕西金泰恒业房地产有限公司(以下简称“金泰恒业”)的人士告诉记者,“好房子”的概念并非新近产生的,几年前就有房地产开发企业自行提出,要围绕人居体验,提高设计建设标准,其实就与如今“好房子”的定义一脉相承。

中国社会科学院研究生院特聘导师柏文喜表示,如今,购房者对生活体验和居住品质尤为重视,市场需要的“好房子”,是要让人们住在里面能够健康、舒心,让居民住得安心、放心,还能低碳、智能、方便生活。因此,“好房子”不仅是住宅建筑物理特性的标准,更是购房者注重居住体验和居住品质提升的实际需要。

建造宜居住宅

在目前的房地产市场上,改善型、高品质住宅产品需求逐步增长,在供需关系影响下,新房供应端相应作出调整,房地产开发企业进一步投身“卷”产品的竞争,各尽其能,新房产品花样百出。

与此同时,各地方政府也对住宅品质提升作出指引,以此引导和鼓励房地产开发企业规范化、健康化地“卷”产品,从设计理念、建筑技术、环保材料等多个维度,为企业提供建造“好房子”的参考标准。

日前召开的全国住房城乡建设工作会议上,打造“中国建造”升级版部分,要求建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子,提到要提高住宅建设标准,支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板,把保障房率先建好房子。

记者发现,近期,多个省市出台了关于住宅品质提升相关政策指引,其核心都是围绕如何建造“好房子”,提升居住品质。这类指引一方面要求,在新房建造上要有先进设计理念和技术等,从而建造出“好房子”;另一方面,对既有住宅和老旧小区等的改造和品质提升作出要求。

“好房子”的概念,既包括产权房,也包括租赁住房;既包括商品房,也包括保障房;既包括新房子,也包括老房子。”因此,赵秀池认为,新房子在设计的时候,需要有“好房子”的理念,根据“好房子”的标准来设计;老房子和既有住宅可以通过改造,从“安全、舒适、绿色、智慧”方面进行升级,达到“好房子”标准。

朱郁刚表示,通常可以从四个



以人为本已经成为“好房子”的建造趋势。图为西安某小区。

王金龙/摄影

方面认定“好房子”的参数与大致标准。第一,从基本居住需求来看,房子质量可靠,墙体、地面、屋顶等结构稳固,没有裂缝、漏水这些基础问题;户型设计合理,空间布局能满足居住者的生活习性,像卧室、客厅的大小合适,功能分区明晰,动静分区合理。

第二,配套设施较为关键,周边应有满足基本生活的完善交通网络,方便出行;附近有学校、医院、商场、超市等配套,满足日常生活需求。小区内部配套也尤为关键,如适老化设施、儿童娱乐区、会所等。

第三,小区的居住环境好,景观绿化亮眼,有鲜明主题特色,同时业主更为关注、在意的物业服务,应在匹配收费标准下,对应基础和增值服务,让居住者更安心。

第四,智能化、绿色建筑体系应用适配第四代住宅,进一步升级人居环境与居住生活品

高得房率不等于高去化率

有不少购房者对超高得房率的产品同样存在顾虑。“这种阳台能封窗吗?”“我有养猫,如果阳台不能封窗,就算得房率200%也不合适”“没有私密性,光线差”……

在政策推动下,开发商竞争焦点转向得房率,重点城市得房率“破百”正成为常态。

据克而瑞统计,今年上半年,全国主要城市超100%得房率的项目达70个,涉及广州、西安、长沙、成都、武汉等城市。其中,西安得房率领跑,占比达到30%,不少项目得房率甚至超过105%;广州最早放宽计容标准,得房率超100%的项目近13个,占比接近两成;长沙、成都、珠海等城市新盘项目得房率甚至超过110%。

“这意味着高得房率将成为未来新房市场标配。”克而瑞分析指出,不过,随着高得房率项目增多,项目去化率也开始表现出明显的差异。克而瑞统计数据显示,70个得房率超100%项目中,整体去化率中位数仅54.9%,去化率超60%的不足半数,去化率超80%的只有18%。“目前行业处于下行期,叠加市场预期不足、购买力有限等因素,同样是高得房率的产品,入市更早的优先抢占了市场,入市较晚的面临更激烈的产品竞争。随着高得房率产品集中入市,竞争或进一步加剧。”

记者亦注意到,有不少购房者对超高得房率的产品同样存在顾虑。“这种阳台能封窗吗?”“我有养猫,如果阳台不能封窗,就算得房率200%也不合适”“没有私密性,光线差”……

与此同时,开发商“卷”得房率现象亦引起市场对住宅产品迭代的思考。

合富研究院指出,短短一年多,阳台占比、飘窗宽度、空中花园占比等条件快速放松,广州住宅产品的整体得房率已经从80%逐渐进化超100%,个别项目已向125%、130%突破。“就目前执行效果看,新规及超新规对市场影响持续加大,未来有望形成新的市场格局。”加速住宅产品迭代,提升新房得房率使得户型布局更合理,居住体验更舒适,利好新购置业者。与此同时,加大户型“内卷”,为房企带来创新与挑战,敢做第一个吃螃蟹的人更容易掌握主动权。合富研究院亦指出,新规推动户型创新,也会给房企带来更多设计施工的挑战,比如阳台飘窗承重、飘窗有效利用及密封性、卧室大面积玻璃应对极端天气及私密性保障等问题。