

/// 透过房价看市场

低密宅地持续上新 满足“好房子”用地需求

■中国城市报记者 邢 灿

土拍一直被视为房地产市场的晴雨表。近段时间,一线城市密集调低了出让地块的容积率,此外,还有不少城市陆续推出优质地块。

在受访专家看来,优质地块供给持续加码,提高房企拿地的积极性,更好满足居民刚性和改善性住房需求,为房地产市场注入新的活力。

低密地块持续上新

容积率是指一定地块内,总建筑面积与建筑用地面积的比值。它是反映和衡量建筑用地使用强度的一项重要指标。对于购房者来说,容积率大小直接影响居住舒适度,容积率较小,建筑密度一般也就较低,居住舒适度越高。

今年以来,北京多次下调住宅地块容积率。

5月28日,北京城建投资发展股份有限公司以底价22亿元竞得北京市石景山区黄庄村43号棚户区改造项目SS00-1622-002、SS00-2501-002地块(以下简称黄庄村地块)。

2024年,黄庄村地块首次上市,起始总价达42.43亿元,总建筑面积约8.49万平方米,容积率2.55,楼面价约5万元/平方米,但最终撤牌。

今年,黄庄村地块重返市场,出让条件明显优化,起始总价降至22亿元,总建筑面积调

至7.23万平方米,容积率降至2.15,对应楼面价约3.3万元/平方米。

数据显示,今年以来,北京市规划和自然资源委员会一共挂牌了21宗住宅用地。其中,至少有5宗地块在出让过程中调降了容积率。

除北京以外,广东省广州市也在下调宅地容积率。

5月29日,广州市规划和自然资源局挂牌出让海珠区琶洲中二区AH041208地块(以下简称琶洲地块)、番禺区洛浦街BA0206303地块,容积率仅为2.5。

其中,琶洲地块还明确限高80米。需要指出的是,该地块曾经进行控规调整,容积率由4.1大幅下修至2.5。

据广州市房地产行业协会统计,广州2025年的土地供应中,容积率处于2.0至3.0区间的地块比例较2024年显著提升了15个百分点。

低容积率地块正成为各地土地市场的“常客”。

易居研究院统计数据,从2006—2026年25个重点城市纯住宅用地交易数据来看,2016—2026年进入持续下行通道,容积率从2.32降至今年一季度的1.84,十年累计下降约20.7%。

缩短时间轴来看,2026年一季度,容积率2.0以下(不含2.0)的成交用地占比达49%,比上年同期提高8个百分点;容积率1.5以下(不含1.5)的占

比为24%,提高5个百分点;容积率1.2以下(不含1.2)的占比为11%,提高1个百分点。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,近年来土地市场一个比较明显的变化是容积率普遍下调。过去很多地块容积率在2.0以上,现在不少已调至2.0以下,部分甚至在1.0左右。这反映出供地结构正在优化,从过去偏重“量”转向注重“质”的调整。

在严跃进看来,多地下调地块容积率并非短期行为,而是近年来持续推进的操作,既契合住房改善需求的方向,也符合土地“缩量提质”的政策导向,因此更应视为一个长期趋势。

低容积率不等于低开发难度

低容积率的优质地块,在一定程度上刺激房企拿地的热情。5月28日,上海市闵行区浦江镇一宗低密度住宅地块经过136轮激烈竞价,最终以36.55亿元总价成交,溢价率达40.72%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,我国住房发展已经从“有没有”转向“好不好”。过去地方政府多供应高密度、高容积率地块,如今越来越倾向于供应优质地块,用以满足改善型、高端型住房需求。

“该趋势与去年5月实施的《住宅项目规范》直接相关,该规范明确,高层Ⅱ类住宅(18—26层)建筑高度控制最大值

限80米。同时,也是对控增量、去库存、优供给政策导向的精准落实。”李宇嘉说。

严跃进向中国城市报记者表达了相似的观点。他提到,过去十年,高容积率地块主导的市场以高层、高密度、高周转的刚需产品为主,户型紧凑、公共空间压缩、社区配套受限。当前,在降容背景下,优质地块尤其是低密地块,天然适配洋房、叠墅、联排等产品形态,户均面宽、层高、绿地率、日照条件等关键品质指标显著提升。

严跃进认为,优质地块有助于引导住房市场从“有没有”向“好不好”过渡,更好地承接中年改善、多代居、养老及职住平衡等多元改善型需求。

一位头部房企杭州营销负责人则向中国城市报记者表示:“低密地块能留出更充裕的空间,为绿化、配套设施和景观设计提供施展余地。开发商得以放开手脚,打造低密度、高舒适度的高端改善产品,形成差异化竞争力,从而实现产品溢价。”

容积率对于住宅形态往往有着决定性影响。一般来说,独栋别墅的容积率在0.2—0.5之间,联排别墅通常在0.4—0.7之间,叠拼别墅0.8—1.2,洋房则要到1.5—2.0。

不过,严跃进也提醒,低容积率不等于低开发难度。相反,这类项目对产品设计、社区营造、精细化运营、绿色低碳技术等能力提出了更高要求。房企需要积极研究新形势下的产

品开发模式,从土地市场“降容”倒逼行业和企业供给侧改革的角度出发,不断优化当前住宅项目的开发模式。

推动片区价值跃升

在受访专家看来,未来企业通过开发高品质改善型产品,有助于进一步撬动住房消费潜能释放。

李宇嘉认为,低容积率地块除了有助于实现供求关系平衡外,还能维持片区的房价水平,让市场看到该片区高品质住宅所能达到的价格标杆,从而增强市场信心,稳定房地产市场。

“同时,低容积率地块开发建设还有助于提升片区整体价值,改善城市界面、公共服务和基础设施,弥补许多片区的短板。相比之下,普通地块通常不具备这种综合功能。”李宇嘉说。

住宅容积率下调是长期趋势,但低密项目市场接受度仍需观察。严跃进分析,低容积率住宅项目因低密、低层、高舒适度等特性,具备更强的定价能力和去化韧性。部分新城区的调研显示,购房者确实对这类新产品有较高期待,相关项目的单价溢价率也优于其他产品。这为开发商提供了从“拼速度”转向“拼产品”的盈利空间,推动行业从规模导向转向品质导向。

多数受访者向中国城市报记者表示,在未来的住房置换过程中,他们会更倾向于选择低密度的居住环境,而非传统的高层住宅。

“不过,低容积率产品当前也面临一定挑战。”严跃进介绍,实际销售中,大平层类产品的市场表现反而更好,低密度项目去化压力较大,部分项目甚至需要调整规划,例如将三层楼的产品改为按楼层拆分销售,以降低总价门槛,让更多购房者能够买得起,这类调整后的项目市场反馈较为积极。

“相比之下,低容积率项目对二手房市场的影响相对有限。”以上海为例,严跃进介绍,核心区域的二手豪宅如翠湖天地等,仍然具有较强的市场竞争力,部分购房者并不必然转向低容积率的新房项目,两者之间存在一定的客群差异。

第十二届中国(上海)国际技术进出口交易会开幕

6月11日,第十二届中国(上海)国际技术进出口交易会在上海世博展览馆开幕。展会以“打造技术贸易新生态 共绘全球合作新篇章”为主题,由上海市人民政府主办,商务部、科技部、国家知识产权局支持,联合国工业发展组织等国际组织协办,汇聚全球创新力量,共促技术贸易高质量发展。图为智能机器人在弹钢琴和击鼓表演。

人民视觉



5月份CPI同比上涨1.2%

■中国城市报记者 邢 灿

6月10日,国家统计局发布数据显示,5月份,全国居民消费价格指数(CPI)同比上涨1.2%,环比下降0.1%。受国内部分行业需求增加以及国际大宗商品价格波动传导等因素影

响,工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨3.9%,环比上涨0.5%。

统计数据显示,5月份居民消费市场运行总体平稳,扣除食品和能源价格的核心CPI同比上涨1.1%。食品价格下降1.7%,非食品价格上涨1.9%;

消费品价格上涨1.6%,服务价格上涨0.8%。

国家统计局城市司首席统计师董莉娟介绍,从环比看,全国CPI下降0.1%,上月为上涨0.3%,主要是受能源和服务价格变动影响。受国际油价传导影响,国内汽油价格由上月

涨12.6%转为下降0.3%;受“五一”节后出行季节性回落影响,服务价格由上月上涨0.5%转为下降0.1%。从同比看,全国CPI涨幅与上月相同。工业消费品价格上涨3.9%,涨幅比上月扩大0.4个百分点。其中,汽油价格涨幅继续扩大至

23.5%,黄金饰品价格涨幅继续回落至39.0%。

全国PPI同比涨幅比上月扩大1.1个百分点。价格上涨的行业中,有色金属矿采选业同比上涨36.5%,有色金属冶炼和压延加工业上涨24.0%,煤炭开采和洗选业上涨10.0%。