

广州“好房子”28条新规落地

阳台不限进深，家里墙壁可“移动”，老楼加电梯免办证

今后在广州买房，你可能会发现：阳台进深不再被严格限制，家里的墙壁可以“移动”以适应不同人生阶段，老旧小区加装电梯免去了跑规划许可的麻烦，甚至住了几十年的危旧楼也能由业主自己掏钱原拆原建。这些变化，都源于最新发布的一份重磅文件。

近日，广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局联合印发《关于支持高品质住宅建设的若干意见》(以下简称《若干意见》)，从规划引领、社区配套、建筑设计、质量监管四大维度提出28条具体举措，推动“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”建设，让市民从“住有所居”迈向“住有优居”。

规划更灵活：楼盘鼓励“小而美”，建筑高度可弹性微调

《若干意见》明确，新增居住用地将优先布局于轨道交通站点、就业中心和公共服务中心周边，促进“职住交服”空间协同，让通勤、生活更加便利。

在供地策略上，活跃板块稳定供应，潜力板块先完善配套，高库存板块则适度收紧，并推行“小步快跑、高频少量”的供地方式，避免集中扎堆供应。同时鼓励“小而美”的住宅用地出让，支持多元化、高品质住宅产品开发。

为了让小区有更好的空间品质，文件提出了一项灵活措施：因提升公共服务设施水平、增加公共活动空间等正向优化需要，在满足城市天际线、景观视廊等刚性管控要求的前提下，建筑高度、密度等非刚性指标可进行局部优化，调整幅度原则上不超过20%。

这意味着，开发商有动力设计出错落有致的楼栋布局，你家的采光、视野和小区整体环境都可能因此受益。

社区更贴心：配套“看人下菜”，公共服务设施可“留白”

未来的社区公共服务将告别“千篇一律”。《若干意见》将配套设施分为基础保障型、品质提升型和特色引导型三类，并根据社区人口结构精准配置。

例如，老年人占比高的社区，日间照料中心、长者食堂等按1.5—3倍系数增加，并丰富社区日间照料中心、星光老年之家、长者食堂等功能；

婴幼儿和儿童集中的社区，养育托管、早教中心、“四点半学堂”等服务设施，也按1.5—3倍系数加码；

青少年聚集的区域，则按照1—1.2倍系数提升青年发展服务要素，鼓励建设集生活、工作、娱乐、学习于一体的青年社区，并嵌入就业指导、创业服务等功能。一个颇受关注的创新是“公



在“好房子”建设工程中冲劲十足的广州香江1号项目。受访者供图



广州越秀区水荫南社区加装的电梯。图据《南方都市报》

共服务设施功能留白”——新建社区配套的移交类公共服务设施，可预留不超过30%的建筑面积作为弹性配套面积，暂不明确用途，待项目移交后由街道根据居民实际需求灵活确定功能。

房子更舒心：阳台 unlimited 进深，户型可“全生命周期”变化

在住宅设计层面，《若干意见》给出了多项突破性政策。

阳台和半开敞空间：入户花园、景观阳台等半开敞空间，进深不大于2.4米且总面积不超过套



广州鱼珠隧道工程首批管节精准就位。新华社发

内建筑面积20%的，按一半面积计算容积率。更关键的是，连续开敞率不低于40%的主景观阳台 unlimited 进深——你可以拥有一个2.5米甚至3米深的大阳台，用来种花、健身、喝茶，都不再受制于“进深超标算全面积”的老规矩。

全生命周期可变户型：鼓励采用可变墙体、推拉门等设计，减少相邻房间之间的剪力墙等结构，让房间数量可以根据家庭阶段灵活调整。这就相当于，新婚时可以是宽敞的大两房，有了孩子隔出一个儿童房，老人来了再改一个卧室，房子就像有了“成

长”的能力。

健康与智慧配置：鼓励配备智能联动的新风系统，建议层高不低于3.1米；东向、西向卧室和起居室推荐安装可调节遮阳装置，减少西晒困扰；采取有效措施提高外墙、楼板、管道的隔声性能。

旧楼可“重生”：危旧房原拆原建，加装电梯免规划许可

针对存量老旧住房，《若干意见》给出了实实在在的解决方案。

在城镇危旧房改造方面，支持业主自主更新、自筹资金“原拆原建”，无需先行注销产权。在满足厨厕面积标准、补充必要的市政和公服设施、公共安全设施的前提下，地上建筑面积可适度增加，原则上不超过30%。这意味着老楼拆了重建，不仅能解决结构安全问题，还能改善厨厕狭小等历史遗留问题，且产权性质不变。

加装电梯也将进一步简化。广州将推广“成片连片、成批集中”加装电梯模式，经政府联合审查后免于办理规划许可。以后老楼加梯，不用每家每户单独跑规划许可证，进度更快，国企兜底也更有保障。

质量有保障：防水质保延长至10年，智能家居纳入保险

《若干意见》在质量监管方面也有创新。鼓励保险公司推出“好房子”综合保险，将防水工程等关键部位的质保期延长至10年，并将交付的智能家居设备纳入质量保障范围。保险公司会从设计、施工到运维全程参与质量安全排查——因为出险要赔钱，他们有动力替业主盯紧施工质量。

同时，探索为每套房子配备数字版“使用说明书”，包含检测、管线、设备、材料等信息，装修时不用再瞎猜墙里哪里走了电线。

可以预见，随着政策落地，“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”在广州将不再是少数人的奢侈品，而会成为越来越多家庭的日常。据《南方都市报》