



置业讲坛

房屋的容积率
大好还是小好?

买房时,除了地段、价格、户型等关键要素,还应该注意“容积率”。容积率影响一个小区的居住舒适性,容积率大了,会挤压楼间距;容积率小了,则可以规划更多园林用地。那么在买房时,容积率究竟多大才算合适?是大好还是小好?本期置业讲坛就来聊一聊容积率的那些事儿。

容积率计算公式

容积率是建筑容积率的简称,又被称为建筑密度。它是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。简单来说,容积率=地上建筑总面积÷可建设用地面积。

容积率一般是由政府规定的,现行城市规划法规体系下编制的各类居住用地的控制性详细规划,一般而言,容积率分为以下几种类型:

- 独立别墅为0.2~0.5;
- 联排别墅为0.4~0.7;
- 6层以下多层住宅为0.8~1.2;
- 11层小高层住宅为1.5~2.0;
- 18层高层住宅为1.8~2.5;
- 19层以上住宅为2.4~4.5;
- 住宅小区容积率小于1.0的,为非普通住宅。

容积率影响居住舒适度

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。一般情况下,一个良好的高层住宅小区,容积率不应超过5,绿化率不应低于30%。如果容积率过高,居住密度大,可能会给居民带来很多不利影响。

居住密度大的居住类型是公寓,楼层高、每层居住人数多、电梯少。在发生意外情况时,居民从楼内撤离可能会造成拥挤,发生踩踏等意外事件。容积率过高,绿地规划也会减少,小区环境较差。

另外,高密度的居住人口还会对小区内的健身场所、儿童活动区域、会所核心以及楼宇内的电梯、消防通道形成比较大的压力。频繁地使用会加速这些设施的老化率,因此在购买高密度小区时应该对此保留一定的要求。

对于居民来说,容积率越小,居住越舒适。而对于开发商而言,容积率越小,建筑面积越低,开发商可用于回收资金的面积就会越少。容积率小,开发商就会相应地提高每套房的单位价格。

(彭丽明整理)

瑞安各板块高层房源均价大数据来了
最高2.6万元,最低近万元

■彭丽明

高层房源,代表了目前瑞安楼市中绝对主流的产品。而各板块高层房源的均价,也最能反映该板块的房价指数。

据记者统计,目前瑞安所推出的房源主要集中于9个板块。由于有些楼盘涵盖排屋、叠墅、洋房等低密产品,会拉高板块均价,我们特意剔除了这些房源,以近半年各板块领出预售证的高层房源均价作为基准,计算出最具代表性的板块价格。

板块价格差异明显

单价最高2.6万元,最低近万元

据统计,瑞安各板块高层房源的均价存在明显梯度。如果以均价2.5万元/平方米以上作为豪宅板块的标签,安阳中心城区和瑞祥新区处于第一梯队。

安阳主城区因为只有一个新湖金银座在售,高层毛坯房源单价约2.6万元/平方米。安阳中心城区板块依然是我市最中心的置业板块,享受成熟的主城区配套,因而单价还是最高的。相较而言,瑞祥新区高层毛坯单价约2.4万元/平方米,只是该板块目前在售的新盘均为“全装修交付”,算上装修的价格,均价普遍也到了2.6万元/平方米。

均价2万元至2.3万元/平方米的改善板块,有滨海新区、塘下中心区。值得注意的是,滨海新区板块目前除新湖春晓外,其余在售或待售楼盘也都是装修盘,大部分带装修的楼盘均价在2.2万元/平方米左右。塘下中心区作为镇街板块里的高房价代表,新开出的楼盘毛坯均价在20999元/平方米左右。目前,该板块的最高限价也差不多是这个价格,未来一段时间里房价基本将

维持在2万/平方米的水平。

其余板块的均价都在2万元/平方米以内,这是瑞安目前的刚需板块,也是相对的价格洼地。其中,东山街道经济开发区和锦湖高速出口板块并列房价第三梯队。经济开发区近年来一直是瑞安刚需置业的优质选择,从天瑞香水美寓、大诚外滩香颂、德信铂瑞湾再到金地都会外滩,该板块房价相比前几年涨幅颇大,均价已经到了19000元/平方米。锦湖街道高速出口板块,新房均价1.7万元/平方米,不过这里新楼盘不多,受空间限制,未来发展空间有限。

此外就是飞云、马屿、陶山等镇街板块,这其中,飞云、马屿高层房源均价已经突破万元。特别是马屿片区,近年来新盘开出了12888元/平方米的价格,一下子拉高了板块均价。而飞云非中心区板块均价也要1万出头了。陶山镇去年以来只推出了一个商品房,万郡陶山府开盘均价约9000元/平方米,可以说是瑞安目前的最低价了。

拿地参照板块均价

今年个别地价远超预期

4月以来,瑞安土地市场火爆,有些房企开始超预期拿地。事实上,目前瑞安的房价调控,除了以不同的房源类型、不同的面积段、房企的品质溢价等作为区分,更主要的是参照高层房源的板块均价。也就是说,我们统计的板块高层房源均价,大致就是目前板块价格天花板。

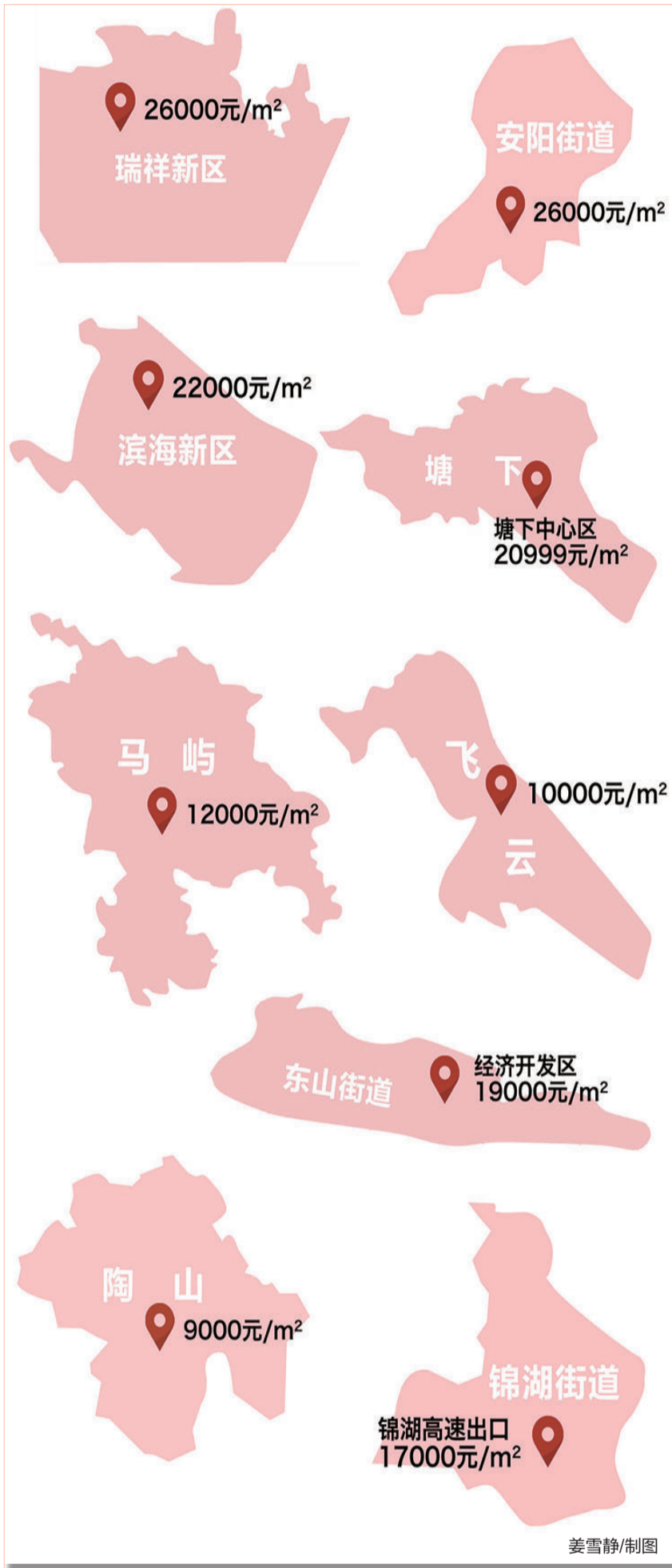
开发商拿地,也可以此为参照。如果以“拿地成本+其它成本”所构成的“未来保本房价”与各板块高层房源均价进行比较,可以发现目前拍出的地块,个别高价地已经超出预期。如瑞祥新区板块,均价2.6万元/平方米,而4月26日华鸿却以封顶价15000元/平方米,外加4600平方米竞配面积竞得瑞祥新区红星村07-9地块。除去配建面积,实际楼面价15830元/平方米,再考虑约1500-2200元/平方米的全装修费用,开发商利润空间受到了较大挤压。

去年12月,塘下金地都会壹号

领出预售证,高层均价20999元/平方米,但该项目楼面价高达13599元/平方米,中间只相差了7400元。

相较于去年疯狂的拿地状态,今年土地市场虽然也有偏离正常轨道的趋势,但大部分开发商还是有自己的成本控制。今年4月,世茂地产连续拿下塘下中心区两宗商住地,其中一宗地块楼面价12364元/平方米,另一宗为11062元/平方米。若按该板块高层20999元/平方米的均价来看,世茂的这两个项目地价还是相对可以接受的。

土地市场是带动新房市场转变的关键因素。上半年,瑞安土地市场再度火爆,对市场影响快速而直接。就上半年入市的新开盘成绩来看,优惠收紧、去化率提升、日光盘再现等迹象显示,楼市真的回暖了。“楼市回暖对各板块价格影响不大,目前瑞安各板块房源均价已经趋于稳定,短期内不会有大的波动。”业内人士表示。



姜雪静/制图

德信 | 铂瑞府 | 德信 | 万松府

· 2019瑞安德信地产杯 ·

广场舞大赛

报名时间: 即日起至6月15日

活动地点: 瑞安市莘阳大道468号星海广场德信城市展厅

报名方式

手机报名 15258708372 (张老师)

现场报名: 瑞安星海广场德信地产城市展厅

微信报名: 添加瑞安日报燕子微信

