

聊一聊你必须知道的容积率

□ 许功让

容积率,你真的弄懂了吗?买房为什么首先要看容积率?容积率是衡量小区环境优劣的一个重要指标,它直接关系到小区交房后的居住舒适度。所以,很多人买房都会先了解楼盘项目的容积率。但是,对于容积率,很多购房者只是一知半解,甚至有些房产销售员,也不能完全说明白到底什么是容积率。其实,不同的建筑形态,较合理的容积率是各不相同的。高层住宅的容积率一般在3~5之间,多层住宅的容积率在1.2~1.8之间,别墅的容积率则只有0.4~0.8之间。买房时,配合绿地率、绿化率指标,选择容积率越小的建筑其密度会越低,居住舒适度就越高。

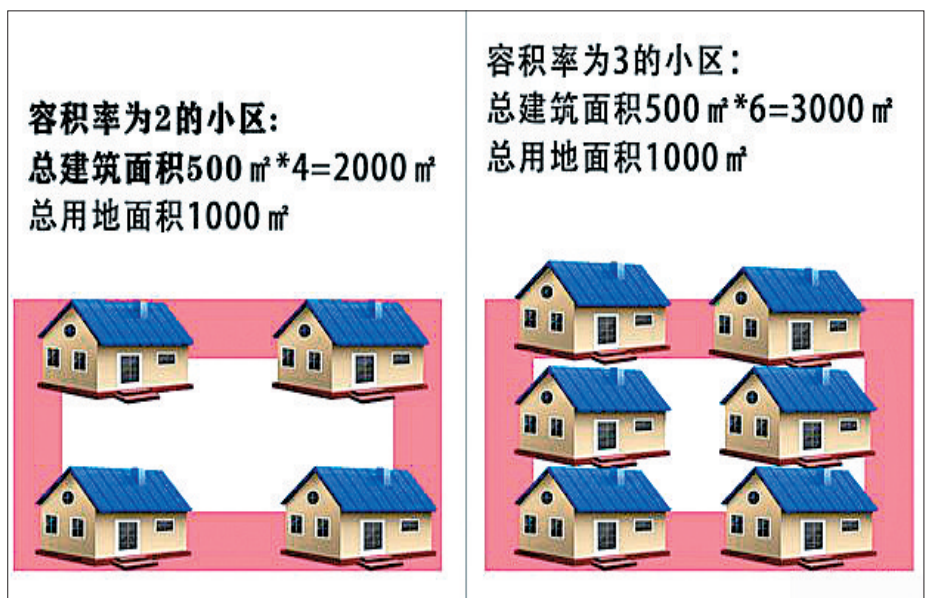


知识小科普

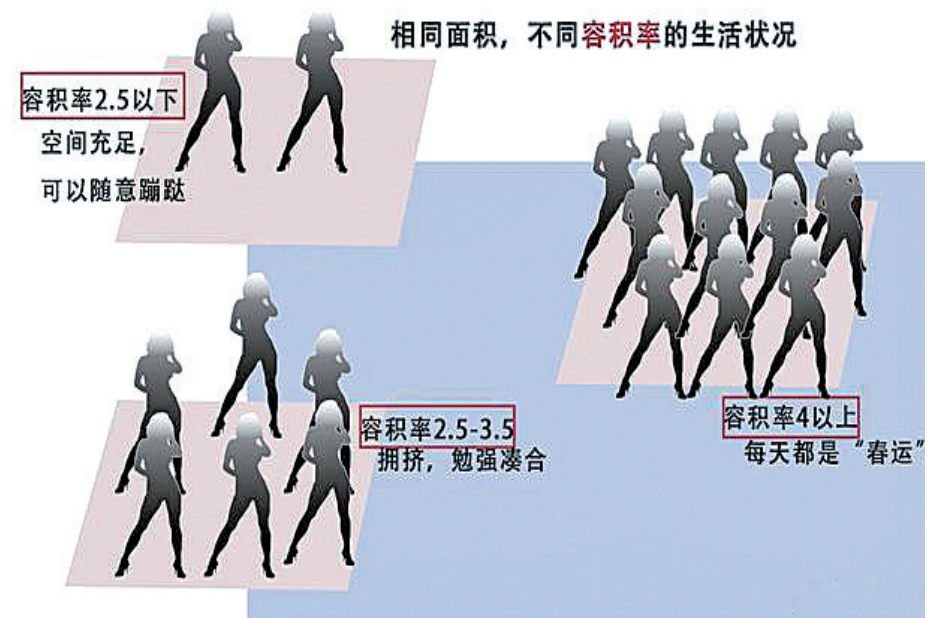
什么是容积率?

容积率是指一个小区的地上总建筑面积与净用地面积的比率,也称建筑密度。一个良好舒适的小区,高层住宅容积率不得高于5,多层住宅容积率不得高于3,但容积率低,开发商在同一块土地上的开发成本就会增加,所以,开发商会控制容积率,会让它保持在一个可以接受的范围内。

通俗地讲,就是在同样大小的土地上,建造多少面积的建筑物(住宅及公共设施),建造的建筑物面积越大,容积率就越大,反之,建筑物面积越小,容积率就越小。当建筑物的面积等于土地面积,容积率就等于1。容积率为2和容积率为3的小区,示意图如下:



从图中可以看到,容积率越大,建筑物越庞大,相对的,就会使绿化面积和人均使用面积大幅减少。再用一个图来表示容积率的楼盘和容积率小的楼盘,两者的生活拥挤程度对比,可以直观的感受,过高的容积率,每天的生活就跟“春运”似的。



从图中可以清楚地看出,如果容积率特别高,就会在有限的土地上面造成地面建筑的面积特别大,同时绿化面积就会相应减少,人流也会特别集中,在这样的小区生活,就会显得很拥挤,消防、治安各方面都会存在隐患。

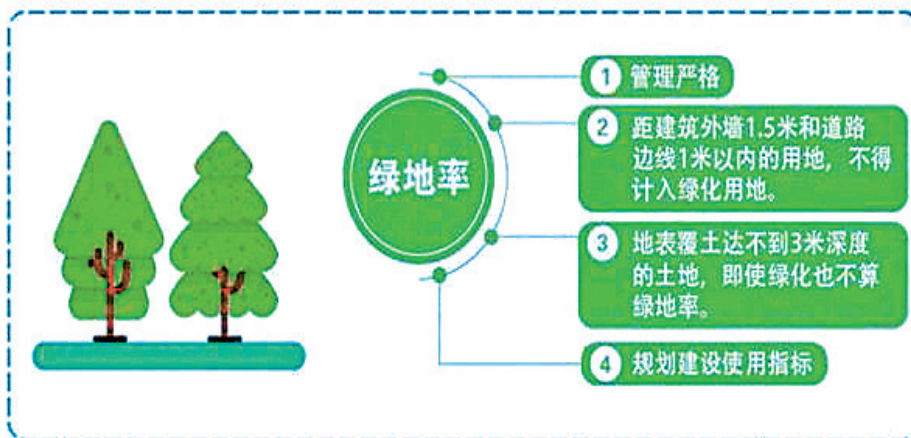
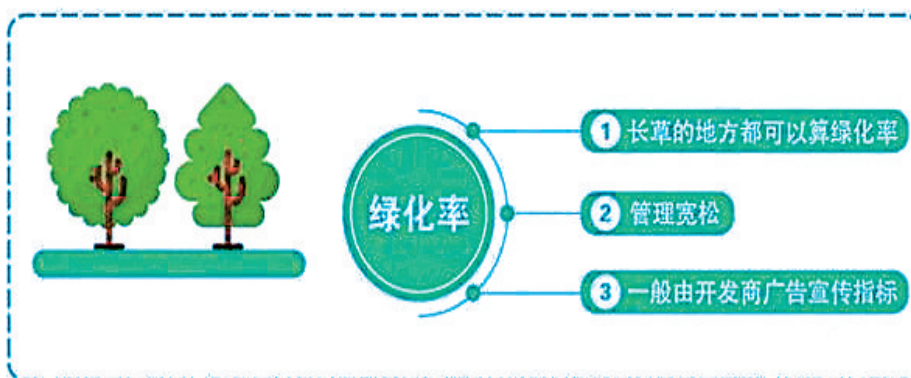
买房为什么首先要看容积率?

因为容积率是你住房品质的象征。首先,从建筑形态上来讲,别墅的容积率最低。同一个面积的地块,做纯别墅小区,大概就只能有30~60家,而做30层的超高层小区,可以建一个至少要有4500家的大型社区。容积率大,建筑就多,建筑多,居民就更多,而土地的总面积是固定的,两者对比,不难看出两者的生活品质是有本质区别的。

其次,容积率过大,非常影响日常生活。容积率高,建筑密度高,小区就没有或很少有单独的休闲活动区域,没有遛狗、没有打球等场所,也正因为小区拥挤,居民多,生活噪音会比较,停车位会不足,没有理想的垃圾处理场所。总而言之,过高的容积率,最后的结果就是小区会变得脏、乱、差。

评估小区环境品质 需容积率和绿地率综合考虑

容积率越低不代表就会绿地率越高。因为容积率低,只代表同一个土地的总建筑面积较少,有更多的空地,但这些空地有没有绿化,就不一定了。所以,容积率还需搭配另外一个指标绿地率,综合考虑,才能完整评估出一个小区的居住环境质量。



树影、空中花园、中间长草的露天停车场、地下车库的表面属于绿化率而不是绿地率。

另外,绿地率和绿化率也有区别,两者并不是一个概念。绿地率是指小区用地范围内各类绿地的总和与小区用地的比率。绿地率是有明文规定的概念,而绿化率只是开发商一种宣传指标,国家没有明确规定涉及此指标。本质上,绿地率是有据可依的“官方指标”,绿化率是开发商自我宣传不规范的“民间指标”。因为没有规范,很多开发商会以绿化率指标混淆绿地率指标,广告宣传自己的项目

绿化率40%,甚至50%,让购房者产生错觉,小区近一半面积是绿化。而实际上,绿地率才是有参考意义的,绿化率表示绿地面积占有率往往有虚高的情况存在。综上,容积率对后期的居住生活品质有很重要的参考意义,所以,买房前一定要提前了解清楚。因为不同建筑形态有不同的特性,不可能做到极低的容积率,在评估小区居住品质时,还应该把绿地率这个指标一起综合分析,这样可以使你买房不盲目。

海能·龙福郡

大景观宽视野 大城不只宜居更是享受

在城市千篇一律的建筑中,绿荫为伴的住宅总是惹人艳羡,低容不止于数据,更在于生活园林的享受,建筑的人性设计及分布。生长在来宾城北大盘的海能·龙福郡,占地220亩,总建筑面积约68万㎡,既有海能品牌的强大背景,也有量级产品的价值,规划体量大,而容积率又相对较低,实属少见。下面为大家解析下该项目宜居的几个方面:

大景观,目之所及皆风景。海能·龙福郡,留出更多的绿地,以35%的绿化率,打造九境园林,公园式栖居。站在瞰景窗前,映入眼帘的皆是阳光、绿地,以及整个景观园林带来的美,所谓“视野升级、满目愉悦、坦诚相见”不过如此。

裕达·天悦城

亲近自然舒适便捷 悦享低密小高层尺度生活

亲近自然,低密舒居,畅享低密生活尺度,遇见理想中的生活样本,尽在裕达·天悦城!裕达·天悦城项目总占地面积约420亩,由嘉禾华庭、莱茵公馆、明珠花园、锦绣花园四大组团地块构成。项目整体规划2.5的低容积率,13~17层低密小高层。品质臻装,美好典藏。小区设计优美雅致的园林绿化环境,园林面积和绿化面积更大,生活栖居在低密自然生态的环境中,近揽园林景观,推窗见景,触摸自然。

铜锣湾1号

吃喝玩乐一站式满足 臻献来宾品质人居

买房地段、配套等固然重要,但容积率也是不可忽略的一点,它直接关系到小区交房后的居住舒适度,容积率越小,建筑的密度就越低,居住舒适度越高,铜锣湾1号容积率就为3.0,低容积率与大楼间距,让居住者能畅享舒适宽松的生活尺度,且精细的考量了来宾人居范本,只有心有天地的你而来。这里有居住的舒适,也有生活的繁华和便捷,铜锣湾广场的到来,填补城南区域商业的空白,为来宾带来无与伦比的繁华生活,铜锣湾广场规划的五大高端界面,涵盖购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、人居旅游七大主题,如同南宁的万象城,汇集各类高端资源,满足来宾人民上班、休闲、娱乐等需要,七大主题的业态是对来宾城南业态空白的补充,同时也是对整个来宾商业格局的大升级。商业布局采取错峰经营的独特模式,以时尚、潮流、炫酷的特色做主题,白天与购物中心互通客流、共享人潮,夜间有通宵营业的餐饮、KTV、酒吧等业态,瞄准夜生活、夜经济,与购物中心形成互补,必将接收强劲的人流辐射。

大采光,阳光清风入满堂。海能·龙福郡运用建筑中“大尺度、宽视野、瞰景观”的理念,高层设计超宽楼间距,为室内营造最佳的通风与采光。大境界,尽享私密品质生活。海能·龙福郡融入新中式风格规划,以中轴线呈现对称布局。既能保证生活私密性,也能做到视野开阔、一户一景。设计宽景阳台,多飘窗,放大景观视野,足不出户尽享园中佳景。

另外,在现实生活中,满足“低密宜居社区”这一条件的楼盘,大多处于郊区,以别墅及

天地楼居多,想在城市中心选一套心仪房子,又具有投资价值往往成为难题。目前城市中心土地价值越来越高,低容项目也愈少。海能·龙福郡,作为来宾城北中芯的较低容宜居社区,稀缺性不言而喻。并且这种稀缺现象并非短暂性的,未来随着来宾的高速发展,在寸土寸金的城北地块,宅地资源日益宝贵,加之城北商务区将规划摩天高楼云集的CBD区,届时这种建筑林立,配套完善、密度较低的住宅只会越来越稀少。对于居住者而言,城北核心区优质住宅的稀缺,也决定了海能·龙福郡的居住与投资价值。

低密朗阔,品质舒居。公摊更低,实用面积大,得房率更高,生活更舒适。裕达·天悦城110~134㎡低密舒居小高层,二期加推,新品热销中,恭迎品鉴!

铜锣湾1号,位于兴宾区城南新区,铜锣湾广场的首期人居力作,近享铜锣湾广场所有商业配套,繁华生活于楼下触手可及,在这里,吃、喝、玩、乐、游、娱、购一站式满足,铺陈鲜活明亮、光彩照人、人声鼎沸,铜锣湾1号作为铜锣湾广场的首期力作,始终秉承“以人为本”的规划设计理念,深入探索客户需求,打造高品质产品,为居者构筑一座理想人居。铜锣湾1号108~260㎡江湾豪宅,预约即将开启!高品质人居豪宅,臻献来宾品质人居,为上流人士构筑高品质生活体验。



想了解更多房地产资讯请扫描二维码,添加微信好友。
购房优惠热线:
0772-6655168

舌尖来宾



一个只专注于美食的微信公众号,以探寻来宾本土美食为主,为消费者挖出最具来宾特色的美食,让更多的人味蕾得到满足和享受。
详情请扫描二维码

宜居来宾



一个以来宾房地产便民信息服务为主的微信公众号,汇聚来宾时事信息、社会热点,来宾各大楼盘地产咨询等新闻传递。
详情请扫描二维码

赏味来宾



探街探店,吃喝攻略,美食推荐,关注“赏味来宾”抖音号,美食主播带你吃遍来宾大街小巷,让你在吃的路上不迷路。
详情请扫描二维码