

層高不低於3米 為何多年難落地

「將來終於能在自家客廳跳毽子操，而不用擔心一拳打穿吊頂。」有網友在參與討論「層高3米」的話題時留言。

3月9日，十四屆全國人大三次會議舉行民生主題記者會上，住房城鄉建設部部長倪虹在回答有關問題時透露，近期正在組織編制《好房子建設指南》、修訂《住宅項目規範》，其中一項是將住宅的層高標準提高到「不低於3米」。

與之相關的話題很快登上各大社交媒體熱搜榜單，以「層高3米」為標誌的「好房子」有哪些革新提升，將會提供怎樣的居住體驗，成為網友積極討論的內容。

對於房地產行業而言，在如今的買方市場中，建設「好房子」、提供好服務，比拚的已不再是單一產品的創新，而是一場全方位的「品質生活服務水平」考驗。

「層高3米」

不只是一項標準的修訂

事實上，住房城鄉建設部2022年公佈的《住宅項目規範》徵求意見稿中就擬定「新建住宅建築的層高不應低於3.0米」，但這一徵求意見稿至今未落地實施。因而，此次倪虹提及該文件的修訂進展並強調這條標準，被業內普遍認為是對以往建築規劃痛點的整飭。

在過去的建築規劃設計中，層高一般會限定為2.8米。這是由於2011年版本的《住宅設計規範》，在「層高和室內淨高」中明確「住宅層高宜為2.8m」，該規範從2012年8月開始實施，很大程度上影響了此後10多年的各地住宅項目規劃工作。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進向表示，層高過低會帶來空間壓抑、室內裝修受限、電梯頻繁停運或過度耗電、噪音干擾等問題，不符合「好房子」的特點。

而隨著近年多地對「好房子」的探索逐漸深入，特別是2024年下半年以來，地方性的住宅設計標準類文件更新頻繁，「樓層增高」現象蔚然成風。

如新版《天津市住宅設計標準》，將原標準「住宅層高宜為2.8米」調整為「住宅層高不應低於3.0米」；江蘇的《改善型住宅設計與建造導則》提出，改善型住宅層高不應小於3.1米，設有地暖、管道式新風或集中式中央空調系統的改善型住宅層高不應小於3.15米；《山東省高品質住宅設計指引（試行）》中也提到，住宅層高不應低於3.0米，且鼓勵有條件的項目提高至3.3米以上。

對於這類現象，嚴躍進認為，過去10多年屬於房地產「有沒有」的舊階段，而當前進入「好不好」的新階段。此次調整對標房地產發展新模式，契合「好房子」的建造標準，是對新模式制度規範和標準的提高，也



充分體現了基礎制度方面的重要突破。

克而瑞廣佛區域援引清華大學建築學院研究顯示，當層高從2.8米提升至3米時，室內空氣流通效率提升15%，自然采光面積增加20%，空間壓抑指數下降32%。這意味著：空調能耗預計降低10%—15%，儲物空間可多出0.5立方米/戶，吊頂設計自由度提升40%。

「好房子」是什麼樣？ 該怎麼建？

今年全國兩會，「好房子」首次出現在中央政府工作報告中，其中提到，適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。

由此來看，住房城鄉建設部組織編制、

修訂的《好房子建設指南》和《住宅項目規範》正是其中亟待完善的標準規範。

所謂「好房子」，是2023年6月倪虹在中國城市高質量發展論壇上首次提出的概念，此後從中央到地方相繼開啟對建設「好房子」的探索，多地對「好房子」出台了各類指導性文件。

對於公眾而言，「『好房子』到底長什麼樣」尤為值得關注，這一問題可以從這些指導文件中管窺一二。

以北京市為例，北京市規劃和自然資源委員會發佈的《北京市平原多點地區「好房子」規劃管理相關技術要點（試行）》，從技術設計角度對「好房子」做出指導，包括按需設置封閉或開啟陽台，鼓勵在起居室（廳）設置挑空空間，合理利用底層架空空間等。

廣西南寧市住房城鄉建設局、自然資源局組織編制的《南寧市好房子技術導則》中要求，樓層板厚不應小於100毫米，鼓勵新建住宅設計工作年限不低於70年、主體結構保護層厚度按工作年限100年進行設計，進一步優化隔音、隔聲性能，臥室、起居室的樓板、分戶樓板撞擊聲隔聲標準提高到不應大於70分貝等等。

對於行業而言，如何建造「好房子」更值得探討。今年兩會，多名來自建築行業的全國人大代表、全國政協委員對「好房子」建設提出可行性建議。

例如，全國人大代表、中國工程院院士彭壽建議，要強化「好材料」創新供給支撐「好房子」建設；全國人大代表、萬華化學董事長廖增太建議，應制定無醛添加人造板標準以加快推進「好房子」建設；全國人大代表、中建五局總承包公司項目質量總監鄒彬建議，加強政策支持與環境營造，推進完善產業工人技能培養體系，以適配這一行業發展需求。

告別「蝸居時代」

是對開發商的進一步考驗

改善性住房需求的市場空間確實不容小覲。

由於當前存量住宅總量龐大，整體品質偏低，居住體驗不佳，再加上年久失修等，牆面開裂、漏水、窗戶跑風漏氣、噪音、空氣污染等常見問題屢見不鮮。

根據中指研究院曾發佈的《2023年中國房地產顧客滿意度調查報告》，中國城市居民總體滿意度曾出現連續下滑，得分降至72.3分。

據悉，此次調查包含了10個關鍵指標，分為6個服務類指標和4個產品類指標。調查結果顯示，相較於前一年，10個關鍵指標的滿意度出現全面下滑。

但對於開發商來說，由「鋼筋水泥批發商」的身份轉變至「品質生活服務商」也並非易事。可以預見的是，在現有的規劃框架內，增加層高理論上會減少樓層層數和可售面積，那麼如何平衡成本與售價將考驗企業。

中原地產首席分析師張大偉向分析表示，綜合行業情況來看，此前的住宅層高之所以有限，大致有兩個原因：一方面，住宅層高每增加10cm，建安成本（房屋建築成本和房屋設施設備安裝成本的簡稱）相應增加約3%，這可能是以往開發商在設計層高時考量的因素之一；另一方面，各地對建築整體規劃多有限高性約束，開發商開發具體的建築項目時，層高的增減可能會影響到能不能把容積率排滿的問題。

「容積率雖然與開發商的利潤關聯密切，但項目實際規劃中並不會只盯著層高這一項指標，還可以調整與之相關的建築密度等其他關聯指標以達到平衡。」張大偉進一步解釋，「實際上層高增加20cm對開發商的影響並沒有想像的那麼大，一般來講，開發商沒必要對此多做計較。」

嚴躍進進一步分析表示，住宅建造是一個動態的流程，層高的增加為後續設施、設備安裝留出更充分的空間，優化後的後續流程同樣可以省出成本。「以往層高有限的情況下，開發商為了節省空間，在設計上花費了不少成本，如今規劃條件更加充裕，整體優化後節省的成本足以抵消層高增加的不利影響。」

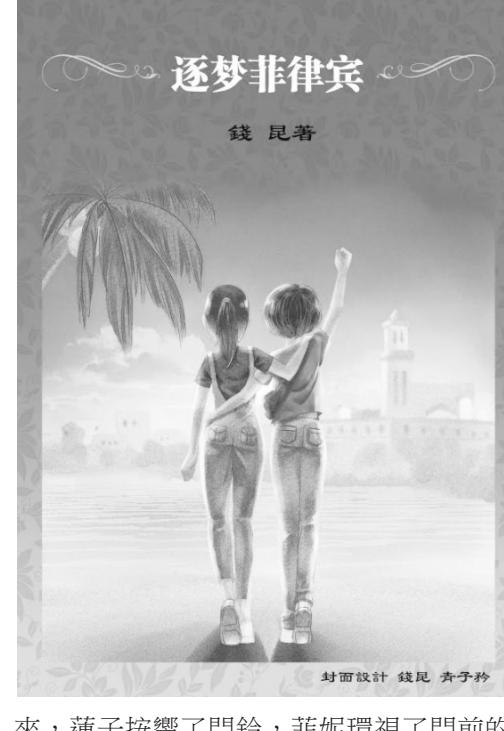
值得一提的是，有關部門也在這方面給開發商留出空間。如北京市住房城鄉建設委在一份試行的「好房子」規劃文件中規定，在平原多點地區住宅審批管理中，居住用地建築高度可許局部上浮進行彈性管控。建築控高為18米、24米、36米、45米的居住用地，允許建築高度局部上浮一檔，如45米可局部上浮至60米。

宏觀層面，中指研究院向分析表示，「好房子」供應增加有利於帶動改善性住房需求入市，也是促進需求釋放的重要舉措。建設符合市場需要的「好房子」、提供好服務，將是房地產行業發展新模式的重要內容。推進建設「好房子」，需要各地加快出台適合當地實際的「好房子」標準，並在土地、金融、財稅等方面給予更大支持，鼓勵企業真正建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。

錢昆歐遊打油詩

湖畔教堂

琉森湖畔屢屢見，
高聳教堂頂尖尖。
快閃快拍仔細看，
獨具匠心建聖殿。



來，蓮子按響了門鈴，菲妮環視了門前的街景，哇，這是一處高檔咖啡店和酒吧林立的地段。蓮子說：「路的盡頭便是『中城飯店』。」正說著，一個五十開外的，依然風韻猶存姿容姣好的婦人來開門，她很熱情地說：「鄧伯在裡面等你們呢。」小門和廳門之間有一個四方形的走廊，上面放著一張圓形的桌子，菲妮和蓮子把拎在手裡的芒果和烤雞放在桌上後說：「一點意思！」鄧姨一看，哇，這麼大，又散發出幽香味的大芒果！笑著說：「鄧伯是個芒果控，這麼多芒果，夠他當菜配稀飯吃好幾天呢。」菲妮聽她這麼一說，才知道，芒果配稀飯可不是她們的獨創，已在許多老華僑中盛行。

嘴甜的蓮子接下來說了一句：「好地段，好房子」的讚語，讓鄧阿姨樂不可支地帶她們走過大鐵門後的車場，把水果放到內廳，然後來到了外廳，只見鄧伯正同一個文質彬彬的中年人，各坐在一張超大型的長方形木桌的兩邊，面對面地在談著寫在宣紙上的書法。

看到她們進來時，鄧伯向菲妮介紹說：「他是泉州著名的書法家成思泉，在『慈橋機構』工作」，然後又對成思泉說：「她是中煌的愛女菲妮。」就這樣，他們算是認識了。

成書法家也許是來了有些時候了，便起身告辭。

（〇五七）