

住宅层高标准提高到不低于3米 会带来哪些变化？

层高

就像房子的“身高”，是指从本层地板到上层地板的距离，而我们常说的实际使用高度，是净高，用公式来理解：层高-楼板厚度=净高。

3月9日，在十四届全国人大三次会议举行的民生主题记者会上，住房和城乡建设部部长倪虹表示，近期正在组织编制“好房子”的建设指南，也在修订《住宅项目规范》，其中一项是把住宅的层高提高到不低于3米。这意味着，施行了多年的层高国家标准即将迎来改变，特别是随着相关细则的进一步完善和提升，住房的居住舒适度将进一步提高。

为何选择3米作为“好房子”的基准？

对于净高，我国2005版《住宅建筑规范》、2011版的《住宅设计规范》，都有不应低于2.4米的强制性要求。而对于层高，则来自2011年版的《住宅设计规范》，其中规定“住宅层高宜为2.80米”。“宜”，表明这是一个建议性的要求，所以各地具体执行的时候，高低略有不同。

由于国家标准实施已有多年，部分要求已经不再符合现在的人对居住品质提升的要求，层高标准的调整，将意味着更大、更舒适的居住空间。

比如，此前很长一段时间，我国住宅层高普遍执行2.8米标准，但实际装修后净高常不足2.5米。狭小空间易导致压抑感，且难以满足地暖、新风系统等现代装修需求。住建部调研显示，超过60%的购房者将层高不足列为居住质量的主要痛点。3米层高的设计，可使装修后净高提升至约2.7米，显著改善室内通风、采光效果，并降低潮湿、霉变等问题发生率。

同时，3米标准并非单纯“拔高”，而是综合成本与效益的选择。据测算，普通住宅层高每增加10厘米，每平米土建成本约上升2~3%左右。而3米的标准在提升舒适度的同时，将有利把成本增幅控制在合理范围。北京、杭州等试点城市已提前探索层高优化，市场反馈显示，3米住宅的溢价接受度更高。

从国际经验看，日本、德国等发达国家住宅层高普遍在2.9~3.2米之间，更高空间有助于延长建筑寿命，减少因压抑感导致的频繁翻新需求。

重庆等地已先行调整层高地方标准

近几年，江苏、山东、云南等多地，已经对地方住宅层高标准进行了调整，把层高调高了，新标准的要求集中在3米到3.3米之间。

在天津，当地出台的新版《天津市住宅设计标准》，将原标准“住宅层高宜为2.8米”调整为“住宅层高不应低于3.0米”。

在昆明，结合多样化改善性住房需求，明确提出住宅建筑层高不得小于3米。并且要求，无论阳台封闭或者不封闭，阳台计容面积按空间水平投影面积的1/2计算。

江苏的《改善型住宅设计与建造导则》提出，改善型住宅层高不应小于3.1米，三层以上改善型住宅层高不应大于3.6米；设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的改善型住宅，层高不应小于3.15米。

山东的高品质住宅设计指引（试行）中也明确，住宅层高不应低于3.0米；并且鼓励有条件的项目适度加大空间高度，提高至3.3米以上。而安徽的高品质住宅设计指南，做出进一步细化，住宅层高不应低于3米，装配式住宅以及设有集中空调、地暖系统等的住宅层高不应低于3.1米。

而在重庆，市住房城乡建委此前也已制定并发布了推荐性地方标准——《住宅设计标准》（以下简称《标准》），鼓励大家积极选用。该《标准》已于今年2月起正式施行，其中就对重庆市城镇新建的住宅建筑改建、扩建住宅建筑的层高作出了具体要求：住宅层高不应小于3米且不宜大于3.6米。

专家解读

层高提高 将带来哪些变化？

专家表示，层高标准等一系列指标的优化和提升，将助力未来“好房子”的建设和发展。

对采光和通风非常有利

清华大学土木水利学院副院长、房地产研究中心主任吴璟表示，高度高了以后，窗户就有更大的空间，对于采光和通风是非常有利的，这些都有助于显著提升居住的舒适度。中国人正在变得越来越高，在住房改善的过程中，我们不仅希望住房的面积更大，也希望它的高度能更高。

抵消地板采暖所耗空间

北京市建筑设计研究院总建筑师刘晓钟表示，像地板采暖，它要占一些层高，我们目前针对百姓对舒适性的要求，对隔音、防裂等要求，这些措施都要增加空间的高度。反过来讲，我们通过层高本身的提高，把这一部分占用的空间抵消掉。

可以支持多种装修风格

专家表示，现代家庭对居住空间的需求越来越多样化，3米以上的层高可以支持多种装修风格和空间布局，如设计夹层、阁楼或开放式空间，满足不同家庭的个性化需求。

为建筑设备提供更大空间

清华大学土木水利学院副院长、房地产研究中心主任吴璟认为，现在越来越多的建筑设备正在成为好房子中的标配，比如像中央空调，像管道式的新风，以及像北方地区的地暖等。建筑层高加大，可以在立体的角度来说获得更大的空间，可以为建筑设备和装饰安装提供了更大的空间。

推动建筑业转型升级

此外，专家表示，随着人们对居住品质越来越重视，房地产企业之间竞争也越来越激烈。因此，能不能依据合适的层高，造出更加符合市场需求的“好房子”，将成为房地产企业未来着重考虑的问题。

综合央视新闻、重庆住建
大象新闻等