

不低于3米！

住宅层高标准调整意味着什么？

近期，住建部正在组织编制“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。

住宅的层高指的是什么？

层高，就像房子的“身高”。要想搞清楚这些问题，先来看一个公式：层高-楼板厚度=净高。2.80米，这是以前旧的层高标准，是指从本层地板到上层地板的距离，而平时买房时候说的，多数情况是净高。

我国2005版《住宅建筑规范》、2011版的《住宅设计规范》，都对室内净高有不应低于2.40米的强制性要求。关于层高的要求来自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。

层高提高将带来哪些变化？

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。此外，还能为住宅中各类设备的安装、使用和维护提供诸多便利，不仅提升了居住的舒适性和便利性，还为现代家居的智能化和高品质生活提供了有力支持。

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，比如中央空调、管道式的新风，以及北方地区的地暖等。建筑层高加大，从立体的角度来说可为建筑设备和装饰安装提供更大的空间。

他说，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。

北京市建筑设计研究院总建筑师刘晓钟表示，高度提高之后，每提高10厘米也好或20厘米也好，舒适程度是不一样的。从体积来讲，从空气、环境、视觉，包括活动的空间，都会得到一定的改善。

他认为，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，对隔声、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。

“住宅层高增加20厘米，最大的改变就是居住舒适度会提升很多。低矮的层高会令人感到压抑。层高高了，窗户可以更大一些了，室内环境、



央视新闻截图。

通风、空间感受等各方面都会有所提升。这应该是提升住宅层高标准的主要目的。”南京长江都市建筑设计股份有限公司总经理董文俊表示，此前的标准过低，如果地面铺设了地暖又会进一步压缩层高。按照普通成人的身高尺度来看，头部以上的空间确实不够开阔。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，更高的层高意味着更好的通风和采光条件，有助于改善室内空气质量，增强居住者的舒适感，而且更符合现代人的居住习惯和心理需求，是“好房子”舒适标准的体现。

住宅层高的提高也会带来其他标准的变化，例如规划条件、消防标准、建筑层数也可能随之调整。现在改善型住宅限高60米，原先层高2.8米可以做20层，现在只能做19层。少了一层便少了许多面积，这意味着容积率将随之降低。消防方面，楼梯、电梯的数量，疏散的要求等也会随之调整。

多地已先行调整层高地方标准

近几年，江苏、山东、湖北、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。

而江苏的《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。

2024年，湖北省发布了《高品质住宅技术标准》。其中规定，建筑主体结构按100年进行耐久性设计，住宅层高不应小于3米，还规定了容积率及住宅高度等相关要求。

北京市地方标准的《住宅设计规范》于2021年开始实行，要求住宅层高不小于2.8米，保证室内净高不低于2.5米。此次国标调整后，北京的相关标准也可能继续跟进。

吴璟表示，根据我们的不完全统计，在过去三四年里，一些城市陆续在住宅建设的导则或者指引里面，提出了要提高住宅建筑层高的要求，提高以后的标准集中在3米到3.3米之间。

专家还表示，之所以各地的要求会出现不同，主要是具体环境和需求有所差异。因为，合适的层高才更舒适，层高与建造房屋时的经济条件，以及长期以来形成的设计、建造和使用房屋的习惯等都有关系。

【链接】

“第四代住宅”成为新趋势

记者注意到，在住建部提出建设“好房子”后，从去年至今，北京、杭州、武汉、合肥、长沙、福州、广州等一二线城市纷纷出台了类似住宅设计新规。其中，共同的趋势是放宽层高和容积率的限制、鼓励开放式立体阳台、支持空中绿化等，而这些趋势又与“第四代住宅”的特征不谋而合。

第四代住宅的概念最早由意大利设计师提出。意大利设计师在“米兰垂直森林项目”中首次提出了将建筑变成人类与动植物共同家园的理念，这被认为是第四代住宅的雏形。“第四代住房”目前没有一个统一的定义，据公开资料显示，“第四代住房”是绿色建筑衍生品，融汇叠加了中国传统建筑四合院、街巷胡同、低层别墅以及第三代住房电梯房的特点于一身，并且能向高层建筑形态发展，又称“空中庭院房”“空中城市森林花园”。

从建筑特征来看，第四代住房拥有垂直绿化的方式，将传统的居住模式与现代的科技相融合。同时，第四代住宅以私家庭院、共享街巷所提供的大型公共活动空间为构建人与环境的整体系统提供了新的思路。简而言之，第四代住宅通常会设置有开放式立体阳台、空中绿化、更多元化的公共邻里空间等。

从上述城市的住宅设计新规调整来看，多地鼓励开放式阳台的设置。例如，2024年11月22日，北京市规划和自然资源委员会发布的《北京市高品质商品住宅设计导则(试行)》就鼓励在多层住宅设置开敞阳台。同时，北京的住宅设计新规还鼓励在住宅首层设置架空层，打造室内外融合的共享绿色公共空间；鼓励在小区内设置开放的风雨连廊等。

2024年12月中旬，杭州发布《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》中也增加了公共空间不计容的内容，包括符合条件的门厅、开放式风雨连廊，按规定移交的社区、养老、托育、卫生等公共服务配套设施，不纳入容积率计算。

“第四代住宅能够提高户内实用面积和居住体验，不少企业在开发第四代住宅上都做了较多的探索，客户认可度整体较高。目前，第四代住宅的开发仍然受到一些建筑规划设计规则的限制，此次新规中提到的‘立体绿化’‘错位露台’等都是第四代建筑的核心要素，可以看出，这些调整的重要目的之一就在于破除开发第四代建筑的障碍，未来更加符合第四代住宅理念的产品有望成为市场主流。”中指研究院河南公司总经理梁波涛表示。

综合央视新闻、北京科技报、新京报报道



3月6日，2025重庆春季房地产暨家居展示交易会上，市民正在咨询第四代住宅。