

层高3米，好房子的“起跑线”！

本报记者 尹亮

站在紫宸公馆样板间3.15米层高的客厅里，业主周先生望着阳光透过落地窗洒满房间，不由感慨：“当初选房，就是冲着这超出国家标准的层高来的。现在看来太值了——孩子跑跳不压抑，装了地暖、新风系统也不觉得局促，这才是‘好房子’该有的样子。”

“新建住宅建筑层高不应低于3米。”今年3月31日，住房和城乡建设部发布的《住宅项目规范》将这一数字明确为强制性条文。这也意味着，5月1日后新建的住宅，层高必须跨过这条“品质线”。从此，中国城镇住宅的层高，迈入一个全新的阶段。

“《住宅项目规范》出台后，层高正成为‘好房子’最直观的记忆点。”从事房地产行业20多年的业内人士孟庆立表示，未来，层高数据或将成为衡量“好房子”的真正“风向标”。

市场响应

“好房子”已突破3米线

其实，在国家标准正式实施一年前，徐州楼市的层高标准就已站上3米线。

徐州市自然资源和规划局与市住房和城乡建设局联合印发的《关于支持我市高品质住宅开发建设的若干措施》规定，2024年2月1日后规划设计的住宅项目，层高“不低于3米”。而9月26日发布的《徐州市改善型住宅设计和建造指引（暂行）》进一步明确，住宅层高应不小于3.1米。

随着新规陆续落地，层高已从高端项目的“加分项”转变为所有新建住宅的“必选项”。

在徐州市场，未来新七里、中山饭店项目、紫宸公馆等2024年2月后规划的项目，层高均已突破3米；锦绣云顶等高端楼盘更是将标

准提至3.3米，以垂直空间的拓展构建差异化竞争力。

“我们要求置业顾问主动介绍层高。”新城片区某高品质楼盘营销负责人表示，“品质是当前所有楼盘的‘生命线’。很多客户已将层高视为判断‘好房子’的重要标准。”

房企的竞争逻辑也在随之转变。徐州市市政设计院高级工程师满建琳分析，此前行业更多比拼营销概念与价格策略，如今则更多转向产品内核的深耕。更高的层高不仅能兼容地暖、管道式新风、中央空调等现代设备，还能营造更舒适的空间质感。“层高提升倒逼企业优化设计，最大程度保障业主的居住舒适，这正是行业高质量发展的应有之义。”



价值分化

层高或成“保值鸿沟”

孟庆立预测，3米层高不仅是新建住宅的“品质及格线”，更将成为二手房市场价值重估的“核心标尺”。

随着“好房子”理念深入人心，层高已从舒适度参考指标，升级为房产价值的关键锚点。未来，二手房市场或将分化为“达标梯队”与“掉队梯队”，两者在保值增值能力上的差距可能持续拉大，形成一道“保值鸿沟”。

这一分化的底层逻辑，源于居住需求升级带来的“功能性贬值”。孟庆立指出，随着3米层高成为标配，新一代购房者可能形成“层高不足=非好房子”的固化认知。那些无学区、无核心配套加持

的“老破小”和普通次新房，或面临“卖不上价、租不出去”的流动性困境。

“以前客户看地段、看配套，未来大概率还会问层高。同等条件下，3米层高的二手房哪怕价格稍高，也有人愿意选，因为大家都知道这是未来保值的关键。”一位徐州资深中介的感受，折射出市场预期的转变。

当居住舒适度成为房产保值的关键支撑，3米层高便不再只是物理空间指标，更是房产“抗风险能力”的重要保障。未来的二手房市场，有望真正形成“优质优价、劣质承压”的良性格局。

未来图景

更高产品或成“终极形态”

政策红利仍在持续释放。2024年底，市资规局印发的《建设项目容积率计算规定（试行）》明确，套内建筑面积超过120平方米的住宅，其起居厅和餐厅可设置超层高空间，面积不超过套内建筑面积30%。这意味着未来的高品质住宅产品的客餐厅层高将达到6.2米，甚至更高。

这一政策为大户型住宅的空间创新打开了更高想象——一套130m²的房子，可拥有近40平方米的挑高客餐厅，配合大型吊灯、旋转楼梯，营造出高端别墅般的居住体验。

“挑高客餐厅是一线城市高品质住宅的标配，如今徐州也有了政策支持，未来这类产品必将成为市场热点。”孟庆立分析，6.2米的挑高设计不仅提升空间舒适度，还能优化采光通风，赋予居住者更开阔的视野与更自由的活动空间。

近年来兴起的第四代住宅，以

“空中花园”“垂直绿化”为特色，每户配备独立空中露台，得房率可达90%左右。专家预测，挑高客餐厅与第四代住宅的结合，有望成为未来改善型住宅的“终极形态”——一套130平方米的房子，既能拥有近40平方米的6.2米挑高客餐厅，又可配备26平方米的挑高露台，实现“室内阔绰空间+室外绿色庭院”的双重享受。

在北京、重庆等地的第四代住宅项目中，类似设计已开始尝试。无梁体结构搭配大跨度落地窗，极大提升了空间利用率与舒适度。

“想象一下，总计超过60平方米的连续挑高客餐厅与露台，得房率接近100%。这样的产品将成为未来市场的真正‘杀手锏’。”满建琳坚定地认为，6米以上的客餐厅以及露台带来的“通透感”“空间张力”不仅仅是居住舒适度，同时也将极大满足购房者渴望与众不同的情绪价值。

记者手记

“层高线”本质是“品质线”

从“居者有其屋”到“居者优其屋”，住宅层高标准的提升，既是城镇化进程中居民需求升级的必然，也是房地产行业高质量发展的重要标志。这场始于“厘米之争”的品质革命，不仅重塑了住房的物理空间，也重构了房地产的价值逻辑——当“层高线”成为“品质

线”，当购房者用“脚”投票选择高品质房源，房企必将从营销战转向产品战，推动行业回归居住本质。

未来的“好房子”，将在空间设计、绿色环保、智能便捷等方面全面升级，让每一个家庭在舒适宜居的环境中，真切感受美好生活的温度与质感。

◀ 紫宸公馆所有房子层高均超越3.15米。