

# “好房子”新标准之一 住宅层高不低于3米 给生活带来哪些改变?



住宅层高标准将  
提高到不低于3米

## 满足用户所有需求 阿里推出无边界的“AI超级框”



3月13日,阿里巴巴宣布推出AI旗舰应用——新夸克。据了解,新夸克基于阿里通义领先的推理及多模态大模型,全面升级为一个无边界的“AI超级框”,为2亿用户带来全新体验。

根据官方介绍,新夸克将告别传统搜索,升级为一个All in One的“AI超级框”,满足用户工作、学习、生活的各类AI需求。

阿里巴巴集团副总裁、夸克CEO吴嘉表示,此次升级的版本仅仅是全新夸克的一个雏形,“随着未来模型能力的不断迭代升级,我们希望夸克AI超级框就像机器猫的口袋一样,能够让用户在这里进入AI世界。”

目前,市场主流的AI产品形态是Chatbot,夸克则希望更进一步,将AI对话、深度思考、深度搜索、深度研究、深度执行整合到一起,以一个极简的“AI超级框”,满足用户所有需求。

具体来看,用户在“AI超级框”中输入指令后,夸克智能中枢将自动识别意图,规划梳理后调动各种不同模型和Agent模块,帮助用户完成任务。目前,新夸克可以在AI搜索、AI写作、AI生图、AI PPT、学术研究、AI搜题、AI健康问答、旅行计划等不同场景下解答问题并执行任务。

2月24日,阿里巴巴集团CEO吴泳铭宣布,未来三年,阿里将投入超过3800亿元,用于建设云和AI硬件基础设施,总额超过过去十年总和。这也将创下中国民营企业在云和AI硬件基础设施建设领域有史以来最大规模投资纪录。

具体来看,未来三年,阿里将加大投入以下三大AI领域:

第一,投入AI和云计算的基础设施建设。AI时代对于基础设施有明确而巨大的需求,将积极投资于AI基础设施建设,未来三年在云和AI的基础设施投入预计将超过过去十年的总和。

第二,投入AI基础模型平台以及AI原生应用。AI基础大模型对于行业生产力变革具有重大意义,将大幅提升AI基础模型的研发投入,确保技术先进性和行业领先地位,并推动AI原生应用的发展。

第三,投入现有业务的AI转型升级。对于电商和其他互联网平台业务,AI技术升级将带来用户价值的巨大提升机会,因此将持续提升AI应用的研发投入以及算力投入,运用AI技术深度改造升级各业务,把握AI时代的新发展机遇。

2025年1月AIGC RANK中国AI应用排行榜显示,夸克平均日活3369万,位列中国AI应用第一。阿里方面表示,夸克将率先接入阿里通义系列最先进的模型,以期让用户第一时间、零门槛体验全球领先的AI能力。

从近期的表现来看,阿里在基础模型和原生应用上持续发力,相继发布了Qwen2.5-VL、Qwen2.5-Max、通义万相2.1、千问QWQ-32B等全球性能领先的开源模型。此外,自3月6日发布以来,通义千问QwQ-32B已稳居全球最大AI开源社区HuggingFace趋势榜榜首。

据证券时报

## 焦点

### 老旧小区改造为何 以2000年为时间界限?

老旧小区改造作为城市更新的重要切口正被“着力推进”。住建部部长倪虹谈及接下来城市更新工作的规划时提到,“将下功夫实施一批惠民生、促发展、防风险的更新项目”。其中,“2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入改造范围,因地制宜实施改造”成为“惠民生”更新项目的重要部署。

2020年7月国务院办公厅发布的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》曾提出,城镇老旧小区是指城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)。这份国办文件同样以2000年作为纳入老旧小区改造的重要时间界限:各地要结合实际,合理界定本地区改造对象范围,重点改造2000年底前建成的老旧小区。

“2000年左右是商品住房市场发展的重要节点。在此之前建成的小区,房改房占比不小,这些小区内住房不但房龄超过25年,还很有可能没有收取过房屋维修资金,甚至可能缺少小区物业,亟须政府在‘保基本’上进行投入。所以,尽管2000年以后建成的小区也可能面临老化问题,但已被部分地区纳入改造范畴,但改造中的筹资模式、政府投入责任等均有所不同。”一名参与前述国办文件制定研讨的业界专家透露。

## 相关

### 苏州打响降月供第一枪 出台“三低一宽”新举措

3月10日,据“苏州发布”,苏州市住建局会同相关金融机构研究出台了“三低一宽”特色金融产品(低首付、低利息、低月供、宽期限),叠加人才房票政策,进一步降低购房门槛,助力青年人、新市民购房置业。

苏州楼市新政主要内容包括以下三方面:

**低首付:**最低首付比例15%,符合各地人才房票政策的购房者,可将人才房票等额抵用于区域内购买新建商品住房的首付款。

**低利息:**符合相关征信条件,可享受最低商业贷款利率。

**低月供+宽期限:**部分金融机构可提供定制化购房贷款产品,可享受前五年每月最低只归还100元本金,延长购房者本金还款期限,降低购房初期还款压力。

据央视新闻、澎湃新闻、第一财经、21经济网

住宅层高的调整和提高,对行业影响和反馈是积极的,不仅对标发展新模式,和止跌回稳有力对接,也能积极促进行业和企业转型。

严跃进认为,此次调整,对标房地产发展新模式,也吻合了好房子的建造标准。其中好房子有四个标准,即包括了舒适的要求。更高的层高,符合现代人的居住习惯和心理需求,是好房子舒适标准的重要体现。新规标准下,产品创新设计的空间也将加大,有助于房企根据市场需求更好设计产品,这也和今年房地产止跌回稳的工作进行了有力对接。

### 已有多地先行调整

其实早在2022年3月,住房和城乡建设部就《住宅项目规范》(征求意见稿)向社会公开征求意见,其中提及,新建住宅层高不应低于3.00米,卧室、起居室的室内净高不应低于2.50米。

据不完全统计,山东、江西、河南、江苏、四川成都、云南昆明等多个地方已经对住宅层高标准进行了调整优化。这些地方的新规普遍将住宅层高提高到3米以上,甚至有的地方如山东省还鼓励有条件的项目将层高提高至3.3米以上。

其中,2023年12月,山东省发布的《山东省高品质住宅设计指引》明确,营造健康舒适的居住空间。对户型的功能布局和构造尺寸做了具体规定,保证户内空间尺度适宜。要求住宅层高不应低于3.00米,鼓励有条件的项目适度加大空间高度,提高至3.30米以上。

江苏省于2024年3月发布的《设计和建造导则》明确,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。

江西省要求住宅净高不应小于3.10米;2025年2月,河南省则明确,住宅层高不宜小于3.1米。成都市以及昆明市的标准是住宅建筑层高不应低于3米,一般不应高于3.6米。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶指出,从住房需求来看,除了户型结构、得房率之外,层高也是居民非常关注的重要维度。根据现行《住宅设计规范(2011版)》规定,住宅层高宜为2.80米,而在项目实际建设过程中,部分改善项目的层高达到了2.8米以上,如南京颐和天晟府、金陵月华项目的层高均在3.3米以上;北京城建天坛府、北京悦府等项目层高在2.9米~3.15米之间。

曹晶晶认为,近年来,人们对居住舒适度有了更高的追求,比如要求房屋要有更好的隔音降噪性能,或者通过安装新风系统、中央空调、地暖等来提升居住品质,而此次层高标准的提升,可以帮助对冲此部分空间带来的影响。同时,层高提升后,室内的采光和通风也会得到改善。此外,消费者在装修设计上也有了更大的灵活性,可以满足不同家庭的个性化需求。

58安居客研究院院长张波认为,“好房子”标准不断落地和推进,是房地产市场从“增量市场”向“品质生活”转型的重要标志,将深刻改变供需关系并重塑行业格局,并会加速推进供需关系从总量匹配向结构性匹配演进。

在房地产市场供求关系发生重大变化的当下,提升住宅品质已成为行业发展的必然趋势。3月9日,在十四届全国人大三次会议举行的记者会上,住房和城乡建设部部长倪虹表示,近期我们在组织编制《好房子建设指南》,也在修订《住宅项目规范》,其中有一项,就是把住宅的层高标准提高到不低于3米。

”



层高的改变将会  
提升住宅的舒适度

### 为何提高住宅层高标准

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2.80m”。所谓层高,是指从本层地板到上层地板的距离,即:层高=楼板厚度+净高,平时买房时候说的,多数情况是净高。

上述标准执行至今已经很长时间了。因此,给房子的“身高”标准调一下,是大势所趋、心之所向。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,2011年《住宅设计规范》版本的第5.5章“层高和室内净高”明确,“住宅层高宜为2.8m”,该规范从2012年8月开始实施,说明很大程度上影响了10多年的各地住宅项目规划工作。过去10多年,住房建设首要解决“有没有”的问题,而当前进入到“好不好”的新阶段,随着经济社会的发展,大家对居住品质的要求不断提高,层高标准的提升成为必然趋势。

克而瑞广佛区域援引清华大学建筑学院研究显示,当层高从2.8米提升至3米时,室内空气流通效率提升15%,自然采光面积增加20%,空间压抑感指数下降32%。这意味着:空调能耗预计降低10%-15%,储物空间可多出0.5立方米/户,吊顶设计自由度提升40%。更有某项目实测,层高每增加10厘米,室内PM2.5浓度直降15%,可见“层高不低于3米”不单单是数字上的调整,更是从科学层面上对如何改善人们居住体验的精准研究。

上海易居房地产研究院报告显示,住