

“住宅限高令”密集出台

最高“80米、26层”成大趋势

近期，不少一二线城市开始对新建住宅项目的高度进行严格限制，多数都要求建筑高度不超过80米，超限则需进行消防救援评估审查。

无论是土地出让时的具体要求，还是地方政府明确出台“限高令”，这一系列转变，都意味着曾经在南方城市常见的超高层住宅发展将迎来重大转折，房地产市场格局或因此改变。

业内专家认为，当前政策通过限高80米、容积率控制以及消防审查等手段引导市场转向，未来低密度和小高层类型的住宅将成为市场主流。



业内专家认为，未来低密度和小高层类型的住宅将成为市场主流。

多城开始对新建住宅“限高80米”

12月1日，成都市公共资源交易中心挂出一则拍地公告，共涉及四宗住宅用地。在“规划设计条件”一栏，公告对于建筑物高度的限制要求十分显眼：有两宗宅地的要求均是建筑高度不超过80米，另一宗为不超过60米，还有一宗要求不超过54米。

记者注意到，近几个月来，在多个一二线城市的土地出让中，均有住宅地块的出让要求里写明了“建筑物地上限高80米”。

按照传统的住宅每层楼高3米来计算，建筑物地面上限高80米，就意味着整栋楼不超过26层；如果按部分城市“好房子”的标准，室内层高净高3米，那么加上楼板厚度，每层楼高度计3.2米，那么整栋住宅楼则不超过25层。

在上海今年10月的第八批次

土拍中，杨浦东外滩宅地由保利置业以总价26.12亿元竞得，这宗地块的建设要求也明确为“容积率2.5，建筑限高80米”。

同样在今年10月，经过多轮竞拍，广州大道南788号二期地块以9.2亿元出让，拿地房企为中海地产，这宗地块也有建筑限高80米的要求。

针对上述广州大道南788号二期地块的出让，广州还在一份建设用地规划条件（穗规划资源业务函〔2025〕11074号）文件中写明：“根据广东省住房和城乡建设厅要求，涉及80米以上住宅建筑及100米以上公共建筑建设项目时，应征询同级消防救援机构意见，以确保与当地消防救援能力相匹配。”

这一口径与深圳的近期出台的相关政策十分类似。

2025年10月11日，深圳市规划和自然资源局以及深圳市住房建设局发布“关于稳妥推进《住宅项目规范》实施的通知”，其中提到“建筑高度超过80米的住宅项目，应严格按照《住房和城乡建设部、应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）等规定履行相关程序，在土地供应和消防审查环节征求同级消防救援部门意见，确保与我市消防救援能力相匹配。”

这意味着在不少一二线城市，考虑到城市的消防救援能力，未来若想新建建筑高度超过80米的住宅项目，将受到严格限制和管理。

过去在广州、深圳等南方一二线城市，动辄四五十层楼的超高层住宅建筑颇为常见，有些超高层住宅甚至还卖出高价。

近一两年，深圳仍有多个超高层住宅项目火热开售，打出了“世界高处”“云端藏品”“天际阳台”等广告语。比如2024年入市的深业世纪山谷，住宅楼宇达到69层，高度达247米，单价超过9万元/平方米；2023年入市的绿景白石洲一期推出3栋74层超高层住宅，高度达243米，平均单价超过8万元/平方米；2021年开盘的加福华尔登府邸，建筑物总高度达到了239米，地上67层，地下3层。

而据广州本地媒体报道，最近五年间，广州楼高40层及以上的新房住宅项目有40多个，近十年来推出的超百米超高层新房住宅项目超过一百个，建筑高度达200米左右的居住项目在越秀、荔湾等区都有推出。

低密小高层或将成为楼市主流

实际上，由住房和城乡建设部发布、今年5月1日起实施的《住宅项目规范》已经明确了住宅用地容积率、建筑密度、高度控制最大值等指标的限制。

在《住宅项目规范》的“居住环境”一节，依据建筑气候区划的不同，建筑物有不同的空间环境控制指标。不过，在这份文件中，无论建筑物处于何种气候条件，高层住宅最高只列至18-26层，最大容积率仅为3.1，住宅建筑高度控制最大值为80米。

对比该规范，以广东省为例，该省大部分地区属于Ⅳ类建筑气候

区，最高住宅容积率为3.1，住宅高度应控制在80米，层数为26层。

在住房和城乡建设部发布《住宅项目规范》前后，有不少省市也针对住宅建筑高度出台了地方性政策。

比如河南省郑州市于2024年12月24日发布《郑州市城市规划管理技术规定》，其中提到新建住宅用地建筑高度应小于80米，容积率不超过2.5。

江苏省于2025年1月1日起施行新政，一般不得新建100米以上住宅项目，100万人口以下城市严格限制新建80米以上住宅。

深圳于今年10月发布《关于

稳妥推进《住宅项目规范》实施的通知》，规定新建住宅项目建筑高度原则上不得超过80米（约26层），容积率不超过3.1；超过80米需消防审查，政策发布前已完成规划审批的项目可按原规划实施。

广州也同步跟进住房和城乡建设部的《住宅项目规范》，2025年成交宅地容积率大部分都低于3.0，部分地块直接要求限高80米，超过80米需消防审查。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，超高层住宅的风险呈现“高度正相关”特征，首先是救援高度受限，主流消防云梯最高52

米（约17层），超高层火灾需依赖内部消防设施及直升机救援；其次是疏散时间过长，100米以上建筑疏散至地面需30分钟以上，易造成踩踏或窒息风险。

此外，超高层住宅还面临维护成本高企、维护费用是普通住宅的三至五倍的问题，以及高空坠物、燃气泄漏、电梯故障等风险。

“当前政策通过限高80米、容积率控制、消防审查等手段，引导市场从‘规模竞争’转向‘品质竞争’，未来低密、小高层住宅将成为市场主流。”严跃进表示。

（来源：第一财经）