

当下，高层住宅

可谓是房地产数量最多的存在，据58安居客不完全统计，截止到2020年，全国超过10层的高层住宅达到35万栋。2020年全球建成的106栋200米以上建筑中，我国就占56栋，到目前为止，150米以上的高层超过250栋，超过300米的高楼达到99栋，或许大部分对于超高层建筑感触并不深，毕竟摩天大楼用途基本都是写字楼办公，但是对30层左右的高层住宅或许就有体会了，从1998年房改年以来，随着城镇化的推进，一栋栋高层住宅如雨后春笋般在各大城市拔地而起，这些高层住宅大多在临近100米的高度，按照商人投资的逻辑而言，房子建得越高赚得越多，如果不是因为建材要求、建设资质、设计资质、审批流程、验收环节、楼房质量、消防配置等方面要求约束，相信高层住宅远不止如今的100米以内高度，所以说，100米的高度对商人而言，是最佳投资回报率的高度，对居住者而言，却不一定最佳住所。

城市规划设计研究院院长曾

定义，不少城市已经出现“水泥森林

”现象，高层住宅或

将成为未来城市不小的负担。与此同时，北大

教授朱国钟直言不讳提出猜

想，高层住宅未来将沦为“永久性贫民窟

”。东北财经大学经济中心主任周天勇

也表示

，高层住宅未

来伴随着设施、设备老化，

以及拆不起，或许会变得“一文不值

”，永久性贫民窟、一文不值这2个评价，现在来看或许有些杞人忧天了，毕竟高层住宅正直壮年，谁也不能保证未来高层住宅的一定会走向恶化，不过，话说回来，“水泥森林”现象却真实存在，尤其是老城区，土地寸土寸金，注定了水泥建筑多于绿化，是每个城市存在的普遍现象。清华大学原建筑学院副院长尹稚教授在《对当下中国住宅问题的几点思考》中提到，住宅产权名义上是70年，而有效寿命只有30年甚至二十几年，根本原因是高层住宅建筑标准比较低，我国大部分高层住宅都是2010年后建成，那么20年后的高层住宅恰好在30年关键点，20年后100万的高层住宅还值多少钱呢？一起来看看。

## 先看看国外高层住宅的现状

高层建筑，世界上没有比1883年美国芝加哥更早的高层建筑，全世界第一栋11层的高层建筑采取框架结构和砖石承重，随着钢筋混凝土的出现，高层住宅韧性得以加强，但美国的高层住宅并没有因此成为市场主力，根据美国普查局发布的《美国住宅调查》数据显示，美国住宅以3层楼以下为主，1，2，3层住宅占比分别为34.5%、35.7%、22.6%，而超过4层的住宅仅占7.2%，可见，钢筋混凝土并没有让美国的高层住宅越建越多。

此外，从日本的《日本住宅·土地统计调查2013》数据显示，5层以下住宅占比78.1%，6-10层住宅占比12.6%，11层以上仅占9.3%。

人口密度小是一方面，地广人稀，不需要修建高层住宅群来解决居住问题，另一方面是国外的居住观念对高层住宅抗拒，尤其是中产以上阶层家庭，这也是资本国家的筛选结果，在美国有句话叫：富人住树林，中产住草坪

，可见中产阶级以上家庭基本都不会选择居住在高层住宅中，言外之意便是不富足的家庭才会选择高层住宅，从买房开始就已经按照阶级进行分类，也注定了美国和日本的高层住宅居住人群

相对贫穷，不得不承认的现实：相对贫穷其实已经算贫穷了。

## 在我国，20年后，100万买的高层住宅还值多少钱？

进入2022年，我国房价均价在1万元/平方米左右，自2016年“限墅令”出台以来，我国的新建商品房主要还是以高层住宅为主，即便是最便宜的高层住宅，对普通人而言也有着不小的购买压力，不仅要掏空两个家庭的“6个钱包”凑首付，还要背负长达30年的房贷，大多高层住宅在2010-2020年期间修建，随着时间推移，高层住宅在20年后的价值越来越值得我们思考。总结下来，至少有3个问题需要高层住宅去面对：

### 第一、居住的安全系数问题

高层住宅因为高度较高，一般都能达到60米-100米，在遇到突发情况时（尤其是比如火灾、地震时），相比低层住宅的安全系数更低，比如火灾，国内常见的救火所使用的消防云梯为50米，可以基本满足15层的救援需求，超过这个高度难度就比较

大了，邵通市在2018年购置的最先进的消防救援才也才54米高度，这已经算救援高度新突破了。当地震发生时，不能通过电梯逃生，住在高层住宅中，拼的是体力和反应时间，然而再快的反应时间，再好的体力，也不如低层逃生几率大，尤其是那些居住密度高的高层住宅（2梯8户或3梯10户）。

## 第二、居住的成本问题

居住在高层住宅中，未来都会面临玻璃老化、电梯故障、设施设备老化等维护、修缮问题，通常情况下，可以用维修基金进行维护和修缮，但是能用多久还真不好说，比如河北保定水榭花都楼盘，5年内维修基金金额使用就高达300万元，随着物价、人工费用的上涨，维修基金的使用效率也将降低，假设一个小区1000户、平均8000元/户，也才800万元，如果使用过快，最多15年维修基金就会消耗殆尽，在维修基金使用完毕之后，就又得全体业主共同凑钱，30年后的维修费用又是一笔不小开销，加上每个月必须支出的物业费，可想而知居住成本的增加对生活的影响。

## 第三、高层住宅被评定为危房后的拆迁问题

一般情况下，商品房的主体结构质保期为50年，防水质保一般为5年，其余的保温工程、装修工程、电气管、给排水一般为2年，期间过了质保期的基本可以用维修基金，但是商品房主体结构超过质保期或评定为危房之后，拆迁是高层住宅所面临的严峻考验，按照过去的拆迁方式，显然满足不了拆迁逻辑（开发商拆迁逻辑：拆迁获利），无利的买卖对开发商而言基本不会触碰，能由国家出面1：1拆迁赔付已经十分不错，大概率还得补钱后才能拆迁重建。

由此可见，20年后的高层住宅

或将成“烫手山芋”，

一方面高层住宅的期望值并不高，缺少保值、增值的占地优势；另一方面高层住宅的设施、设备使

用频率较高，负重较大，导致维

修费用也会较高，

2012年全国房价均价5791元/平方米，而2022年全国房价均价约9600元/平方米，10年时间房价涨幅约65%，20年涨幅约130%，100万的房子20年约价值230万元，按照首付20%、贷款30年计算，总支付房款约180万元，看似增值50万元，如果

算上通胀率就没这么简单了，2001年—2020年期间的通胀率约204.19%，相当于2020年的304.19元与2001年的100元购买力相当，那么100万元的房子至少需要价值384.19万元才保值，计算方式： $100\text{万元} \times 204.19\% + 100\text{万元} + \text{约}80\text{万元利息} = 384.19\text{万元}$ ，从购买力来看，商品房实际贬值154.19万元，加上高层住宅的宜居性相对更弱，不排除贬值力度更大。

## 楼市“新趋势”出现，未来高层住宅或超想象

近日，国家发改委发布《“十四五”新型城镇化实施方案》明确提出，不得新建500米以上建筑，同时严格限制250米以上高层建筑，2年前还是“一般不得新建500米以上高层建筑”，现如今直接禁止500米以上高层，可见，关于楼市的高层建筑高度已经开始出现“新趋势”：房子越建越低

，在过去，高层建筑不仅能节省更多土地资源，还关乎于城市面子，房企开发大多以高楼高度为荣，而现如今趋势开始转向，低楼层建筑开始被推广，按照这个“新趋势”下去，

不排除未来高层住宅也或将被禁止，住宅或许会以多层为主，这一点在县城已经得到实施，接下来就看三四线城市的改变了。

住宅建筑越来越低的趋势，显然对已经修建好的高层住宅价值有一定冲击力，举个例子2年前花同样的钱买高层住宅，现如今可以花同样的钱买多层住宅，单单是居住密度，多层住宅就比高层住宅更加保值，与此同时，高层住宅中的部分楼盘（2梯8户以上住宅小区），已经开始出现二手房甩卖现象，拖的时间越久，随着更多品质更高的新房流入市面，对居住密度越高的高层住宅越不利，这个现象与曹德旺先生的“抓紧卖房”观点不谋而合。

## 总结

综上所述，高层住宅相比多层或独立住宅有着明显的劣势，在“物以稀为贵”这个千古不变的逻辑下，高层住宅的地位将下降，正如限墅令出台之后，各城市仍有双拼别墅和联排别墅

大量开发，说明有市场需求的驱动，加上人们追求居住品质提升，低层反而更受欢迎，反观高层住宅，现在还处于香饽饽阶段，未来可就不一定了。