

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2025〕375号

## 关于印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》的通知

各区（管委会）规划资源部门、各有关单位：

现将《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2025年9月26日

# 关于进一步促进本市住宅 品质提升的规划资源若干意见

为深入贯彻中央城市工作会议精神，落实高质量发展和人民城市建设要求，提升城市居住环境和住宅设计品质，更好地满足广大人民群众对美好生活的期待，推动新建和存量住宅的品质提升，根据有关规定，制定以下意见。

## 一、加强城市设计，打造富有活力的宜居社区

### （一）强化设计引领

提升各类住宅区城市设计水平。实施城市总体规划，结合“一江一河”滨水区、历史风貌保护区、城市核心功能区和新城、新市镇、乡村郊野地区的差异化发展目标，突出分类分区，着力强化空间布局优化、城市天际线、建筑风格、色彩、第五立面等城市设计要素牵引，因地制宜明确相关管控要求；充分发挥“三师联创”、“社区规划师”、“规划实施平台”等机制的作用，推进高水平设计覆盖和辐射带动作用。

针对高密度、高强度住宅区域，特别是城市公共中心和交通枢纽、涉及风貌保护和城市更新及相邻关系复杂、建筑物布局受特定条件限制等特定情形的地块，应通过城市设计优化研究和专

家论证，合理确定住宅开发容量和建筑高度等要求，预留多种建筑设计方案的可能性，协调好多地块之间的关系，保障区域整体空间品质，方案成果按程序纳入规划图则。

## **（二）完善城市界面**

加强城市街坊、街区整体界面设计。统筹规划沿街住宅建筑的立面、高度、色彩、贴线率和连续度，鼓励周边式建筑布局；强化临街公共服务、慢行网络和开放空间，结合小区出入口或沿街设置便民超市零售、餐饮、娱乐等公共设施，在建筑前区形成丰富的睦邻交往空间、宜居生活氛围，促进地区活力、方便日常生活。

单一的住宅组团用地（Rr）地块在满足规划要求和土地出让合同所约定的配建社区公共服务设施的基础上，鼓励沿城市生活性街道新增对外开放的文化、娱乐、商业等公共服务设施。增加的计容建筑面积不超过合同约定项目总面积的1%-3%，经评估审定后，签订补充合同并按规定补缴相应土地价款。

## **（三）构建富有变化的城市天际线**

综合考虑住宅区整体格局、沿街布局和相邻关系，在符合机场、气象台、微波通道、安全保密、日照分析等限制的情况下，统筹规划住宅区建筑布局和整体风格，着力构建高低错落的城市天际线和建筑群。沿道路转角、重点地区和城市设计重要节点，可局部提高建筑高度。50米及以下高度提高不超过7米，50米

以上高度提高不超过 11 米。建筑高度局部提高的部分水平投影面积占该地块住宅标准层水平投影面积之和的比例一般不大于 30%。涉及高度调整通过实施深化予以落实。

#### **（四）丰富建筑形态和整体效果**

鼓励设计创新，强化工匠精神，避免简单重复，在建筑细部包括山墙、檐口、线脚、门窗、屋顶、阳台等重要部位增加多样性、有质感的细节设计，体现高品质生活的时代特征和文化底蕴。住宅区内同类同式样的高层建筑重复不宜超过三次。

对住宅建筑外立面采用干挂石材、金属、陶板或其他高品质材料，在申报图纸中提供设计详图，在施工阶段及时通知测绘单位进行跟测，在“多测合一”测绘成果报告中明确饰面层建筑面积的，其饰面层不计入容积率。建筑间距的起算点按照两幢建筑的外墙完成面为基准。

## **二、提升环境品质，营造有归属感的美好社区**

#### **（五）完善全龄友好的共享空间**

为增进邻里交往，提供多样化生活场景。结合小区公共服务配套用房、住宅底层、公共通道两侧等空间，鼓励提供快递收寄存、体育健身、老幼活动、文化艺术、生活市集、会客交流等邻里共享功能，倡导推动人人参与、开源社区、设计灯塔行动，形成开放、共享、创新、友好的场所空间，提升小区、街区温度。

多高层住宅底层设置架空层、风雨连廊用作通道、布置景观小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积不计入容积率。架空层净高不宜低于3米。架空层、风雨连廊等共享空间不得围合封闭改作他用，不得出售。

#### **（六）营造自然韧性美丽的生活环境**

鼓励亲近自然、生态友好的住区绿化环境设计，强化海绵韧性理念，提升小区的雨水径流自然渗透率，通过坡地绿化、下沉庭园、立体绿化、屋顶花园等设计手法形成丰富的空间景观；利用建筑和小区的冗余空间、结构部件空间等，考虑生物多样性需求和栖息空间，营造生态自然小环境。改善设置于地下停车库、共享空间的自然通风、采光。下沉庭园地坪标高按地下室标高认定。

结合土方减量化，小区内部停车库可设置在半地下室、底层（仅限一层）架空层，其建筑面积不计入容积率。在停车库上层另有公共需要增设架空层和风雨连廊，可按照上述第（五）点执行。建筑高度地坪起算点一般以周边相邻的城市道路中心线标高为基准加上0.3米。

为住宅小区配套的市政基础设施应结合绿化景观做好隐蔽处理，与小区建筑风貌相协调；单独设置、建成后按规定需移交政府指定部门、且不分摊的市政基础设施，建筑面积不计入容积率。

### **（七）设计亲切便捷的慢行体系空间**

通过便捷的慢行系统连接住宅小区与公共交通站点、社区公共配套，完善美丽街区、口袋公园、街角广场、慢行小径等，提升慢行品质；鼓励结合出入口设置社区大堂与交流空间，集中设置快递物流、智慧门禁、信息发布等便利设施。

鼓励住宅小区采用人车分流的交通组织形式。机动车、非机动车地下车库出入口顶棚、地下车库出地面楼梯和电梯的遮雨棚，其建筑面积不计入容积率。

## **三、完善住宅建筑功能，创造健康舒适的居住空间**

### **（八）优化住宅户型设计**

建设全龄友好城市，适应家庭人口数量和结构变化的需求，新建住宅鼓励灵活可变的户型设计，增加储物收纳空间、多功能弹性空间，提升自然采光率与通风效率。

### **（九）提升阳台空间品质**

综合考虑居住功能需要、景观要求，合理设置生活阳台和工作阳台，结合本市气候环境、采光舒适度和建筑立面整体要求，可设置封闭或开敞阳台。

阳台（含封闭式阳台）同时符合以下条件的，面积按其水平投影面积的 1/2 计入容积率：每户阳台水平投影总面积不大于该户型建筑面积的 10%，且不大于 16 平方米（含 16 平方米），户型建筑面积小于 80 平方米的，可以设置总面积不大于 8 平方米

的阳台；每个阳台的设计进深（取阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）不超过 1.8 米（含 1.8 米）。超出上述情况的阳台建筑面积，超出部分应按其水平投影面积的全面积计入容积率。

为提升建筑立面形象，沿公共绿地、广场河流、风貌街道等地区，设计进深不超过 0.75 米（含 0.75 米）的带围护结构的开敞式阳台，其建筑面积不计入容积率，不计入可售面积，且不计入户型建筑面积 10% 的阳台面积。开敞阳台宽度不得大于 3 米，且每户仅可设置一个。

#### **（十）优化空调室外机整体配置效果**

住宅室外存放空调室外机等设施设备的机座板、设备平台应满足设施设备数量、尺寸实际需求，并方便工作人员安装、调试、检修。

空调室外机座板、设备平台无围护结构且每户水平投影总面积不大于 2.5 平方米，不计算建筑面积；如有围护结构或每户水平投影总面积大于 2.5 平方米的，有围护结构部分或超出部分，应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

#### **（十一）塑造整洁有序的第五立面**

优化住宅建筑第五立面，住宅屋顶形式应简洁大方、整体协调和富有变化。屋顶电梯机房、设施设备应相对集中布置，鼓励结合屋顶露台、屋面绿化一体化设计。采用坡屋面形式的住宅，

应将设施设备隐藏在坡屋顶下。

在满足日照规定的前提下，用以遮蔽水箱间、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施的格栅、网架、镂空盖顶，其立面及顶面透空率大于 50%的，不计入建筑高度。

### **（十二）鼓励住宅绿色新技术应用**

住宅应融合生产、施工和运维阶段需求，集成绿色建筑、装配式建筑、超低能耗、健康住宅等技术，提升全生命周期品质。

鼓励配置健康住宅技术体系，包括新风系统、净水设施、隔音降噪措施及无障碍设计，保障室内空气质量、水质安全和适老适幼需求。

## **四、实施城市更新，促进老旧小区功能焕新**

### **（十三）完善老旧住宅功能**

支持旧住房完善基本功能。划拨用地上的老旧住宅更新改造、拆除重建后，增加厨房、卫生、卧室、起居室等住宅套内建筑面积，继续保留划拨方式。

出让用地上的旧住宅，更新改造后超出住宅项目最低标准的，增加的建筑面积经评估后应补缴相应土地价款。

### **（十四）提升老旧小区环境**

支持老旧小区提升居住环境、公共安全，鼓励居民自治、社区协商共治，在确保安全底线的条件下，老旧小区多层住宅加装电梯、无障碍设施、提升楼梯道和门厅公共部位品质、适老

化改造、增设垃圾房、门卫岗亭、绿化内小品的，无需办理规划审批手续。

## **五、提升服务和治理水平，构建全生命周期管理闭环**

### **（十五）优化设计实施管理**

完善住宅建筑设计管理，住宅方案审批中应明确套型和面积要求。架空层、风雨连廊、空调室外机座板、设备平台、阳台、立面饰面层等，应在申报图纸中提供设计详图，不计入容积率的建筑面积在分层面积表中备注说明，在“多测合一”测绘成果报告中明确数据。继续巩固“多测合一”成果共享机制，纳入城市治理数字孪生智能平台。

### **（十六）提高社区服务智慧化水平**

鼓励结合量子城市时空智能应用场景，推进建设智慧社区平台，提供在线物业管家、报事报修、垃圾分类回收、停车引导、快递配送等数字化应用，构建线下线上场景融合的智慧便利生活。

### **（十七）加强长效监督管理**

房地产开发企业应将不得擅自改造建筑结构、破坏建筑外立面形象等相关义务纳入房屋买卖合同附加条款，禁止虚假和夸大宣传，误导消费者。

物业服务企业按照物业服务合同约定做好物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护，发现业主、使用人违反房屋安全

使用相关规定使用的，应及时向相关行政管理部门报告。

业主是房屋功能使用和安全的责任人，应积极配合物业及相关部门的管理工作。

## **六、施行**

本意见适用于本市农村自建房外的住宅项目。保障性租赁住房、旧住房成套改造或拆除重建项目另有规定按相关规定执行，可根据实施情况参照执行。

本意见自印发之日起施行。自本规定施行之日前审定建设工程设计方案的建设项目，按原规定执行。

公开属性：主动公开

---

抄送：市住房城乡建设管理委，市房屋管理局，市绿化市容局。

上海市规划和自然资源局办公室

2025年9月26日印发

---