

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2024〕354号

关于进一步完善本市保障性租赁住房 规划建设管理的意见

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

为认真落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号），优化提升保障性租赁住房居住品质，根据《上海市城乡规划条例》、《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》、《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》等法规政策，结合本市保障性租赁住房工作，提出如下意见，请遵照执行：

一、总体要求

坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要思想和以

人民为中心的发展理念，满足工薪群体刚性住房需求，解决好人民最关心最直接最现实的利益问题，不断满足人民对美好生活的向往，为将上海建设成为有温度的创新之城、人文之城和生态之城提供居住保障。

二、适用范围

本意见适用于本市保障性租赁住房（包括住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房）的新建、改建、扩建。

非居住建筑依法改建为保障性租赁住房的，参照适用本意见。

三、理念导向

保障性租赁住房倡导开放式街区设计理念，鼓励开放式设计，鼓励附属绿化集中设置，并与周边道路、广场、公共绿地等开放空间相结合，对市民开放，形成融合、共享的城市绿色开放空间。

鼓励通过不同的建筑形态组合来提升空间品质，不宜设置全封闭围墙，宜设置与开放街区相适用的公共配套场地，如社区休闲活动设施、体育运动场地设施、机动车和非机动车停车点（场）。

鼓励围合式布局，合理利用场地设置邻里交往活动空间，如独立占地的公共空间或半开放口袋式花园。

四、主要举措

1. 阳台

保障性租赁住房的阳台投影面积控制在 5.5 平方米以内的，

其建筑面积不计入容积率；超过 5.5 平方米的，超过部分按照投影面积的一半计入容积率。

2. 搁板、结构板

空调室外搁板、结构板等突出建筑外墙、无围护结构且进深不大于 1.0 米的，其建筑面积不计入容积率。

3. 外廊

设计采用外廊进入室内的，为提高居民使用外廊的舒适度和便捷性，采用敞开式、半封闭式或封闭式，建筑面积可按照投影面积的一半计入容积率。

4. 架空空间

建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层不得围合封闭改作他用或出租、出售。

设置在建筑物二层或二层以上，连接住宅楼栋之间、住宅与公共配套设施楼栋之间的架空走廊，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。

5. 垂直交通

为方便居民上下交通，在按照户数、面积设置楼、电梯的基础上，鼓励适当增加垂直交通的数量。水箱、楼梯间、电梯间等突出屋面的附属设施，水平面积之和不超过标准层面积 1/4 的，可不计容积率。其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，可不计入建筑高度，但必须符合日照等相关要求。

6. 共享设施

应根据一张床、一间房、一套房多层次租赁住房供应体系，满足多样性共享设施的需求。

鼓励设置公用厨房间、洗衣房、公用会客厅、储物空间、健身设施、活动场所等共享设施；用于共享设施的建筑面积、最高不超过总计容面积的 1%可不计入容积率。

7. 公共服务设施

住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房可根据其租客群体和实际需求差异化、灵活设置各类公共服务设施。宿舍型保障性租赁住房可考虑取消老年活动室、养育托管点等为家庭服务的设施，适当增加健身、文化等活动设施。

8. 地下空间建设利用

鼓励地下空间设置非机动车停车场地，实行集中充电和停放。地下非机动车停车场地按地下建设用地使用权相关规定管理，暂免收取出让价款。

鼓励结合地下空间开发利用增设地下共享设施。

9. 绿地复合利用

鼓励紧凑的场地布局方式，保证土地的节约集约利用。配建的绿地宜与体育运动、儿童活动等设施结合设置，拓展绿地的复合利用。

10. 停车设施

按照相关标准设置机动车停车位。以建筑面积计算停车位指

标时，可扣除不计容积率的阳台建筑面积。建设条件特别受限的项目，可综合考虑入住对象、户型结构以及所处区域的道路交通、公共交通等因素后，通过交通影响评价合理确定配置机动车停车位的具体指标。

五、施行

本意见自发布之日起施行。

本意见发布之日前，建设工程设计方案已审定，但尚未核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设项目，可以按照本意见和本市关于规划审批批后调整的相关规定，申请建设工程设计方案批后调整。

上海市规划和自然资源局

2024年8月27日

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2024年8月27日印发
