

关于调整上海住宅建筑规范标准提升住宅产品品质的提案

※背景情况※

略

※问题及分析※

略

※建议※

目前广州（2023 年 11 月）、深圳（2024 年 5 月）、北京（2024 年 11 月）等一线城市，均已调整了相关住宅建筑规范。比如：广州率先将半开敞空间占比的上限，由原来的 15%放宽至 20%，催生了多个得房率超 100%的项目，且市场反应良好。此外，深圳对于避难层、机房等公共服务空间被明确划分为“不计容积率面积”、放松阳台尺寸限制，计一半面积的阳台进深不超过 2.4 米；北京鼓励住宅首层设置视线透明、空间开敞的架空层、有盖且不封闭的风雨连廊，作为居民公共活动空间不计容，鼓励多层住宅设置开敞阳台。有效提升了住宅的得房率，让购房者得到了实惠。当前四大

一线城市中仅上海还没有在住宅建筑规范上做相应调整。

为持续稳定上海楼市，提振刚需市场，促进外围土地市场回暖，同时进一步提升住宅产品总体品质，围绕“打造好房子，改善人居环境”，现就调整住宅建筑规范提出以下改进建议：

1、关于公共区域计容标准的建议：放宽架空层及风雨连廊竣备要求；超低能耗方面放宽墙体计容标准；避难层、机房、门厅等按规定移交的公共服务空间和配套设施不计容；

2、关于飘窗进深标准调整的建议：不计容的飘窗，进深尺寸上限从 0.6 米增加到 0.8 米或以上，提升室内空间使用率；

3、关于半敞开空间计容标准调整的建议：目前的阳台 8 平方米水平投影面积上限，建议调整为套内面积的 15-20%；进深上限从 1.8 米调整到 2.4 米；对于必须采用封闭式阳台的高架、航空道路沿线住宅，阳台面积统一按投影面积的 1/2 计算。

附表详见附件