

好房子 | 上海《住宅设计标准》升级：以精细化、智慧化 引领“好房子”规范新高度

01

从安全到智慧：2025 版上海《住宅设计标准》迭代升级

7 月 21 日，上海市住房和城乡建设管理委员会正式发布上海市工程建设规范《住宅设计标准》（征求意见稿）。

在此次新发布的《住宅设计标准》（征求意见稿）之前，上海市上一次发布的工程建设规范文件是在 **2019 年**，文件名为《住宅设计标准》（DGJ08-20-2019），于 2020 年 1 月 1 日正式实施。

到了 2022 年，对 2019 年版本局部内容进行更新修订，发布了《住宅设计标准（2022 年版）》，标准号仍沿用 DGJ08-20-2019（局部修订版）。

而今年 7 月发布的最新标准，是立足解决居民实际居住需求，在国家规范基础上结合上海本地特点，对住宅安全性、舒适性、绿色低碳技术及智能化设计等方面提出了更高要求。

我们可以先对比看看 7 月最新版《住宅设计标准》相比之前的政策增加了哪些主要规范化要求：

1. 居住环境方面

- 1) 鼓励住宅底层架空，形成视觉通廊；且宜利用架空层设置全龄化共享活动空间；
架空层层高不宜低于 3.6 米；

- 2) 结合整体绿化宜设置连通楼栋（单元）间的有盖且无围护结构的联系廊。

2. 阳台、凹口方面

- 1) 住宅套型至少有一个阳台的净深不应小于 1.30m;
- 2) 阳台的栏杆或栏板的净高不应低于 1.20m;
- 3) 住宅外墙面凹口净宽不宜小于 1.80m, 且深度与开口宽度之比宜小于 2;
- 4) 卧室、起居室的外窗不宜开在凹口内。

3. 层高、净高方面

- 1) 住宅层高不应低于 3.00m, 且不应大于 3.60m;
- 2) 卧室、起居室的室内净高不应低于 2.60m, 局部净高不应低于 2.20m, 且局部净高低于 2.60m 的面积不应大于室内使用面积的 1/3;
- 3) 厨房、卫生间的室内净高不应低于 2.20m。

4. 电梯设置方面

- 1) 三层及三层以下的住宅建筑, 每单元宜设置电梯或预留安装电梯条件;
- 2) 四层及四层以上, 或最高入户层楼面距离室外设计地面高度超过 9m 的住宅建筑, 每单元应至少设置 1 台电梯;
- 3) 十二层及十二层以上, 或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 33m 的住宅建筑, 每单元应至少设置 2 台电梯。

5. 小区智能化方面

- 1) 住宅小区和住宅建筑的智能化系统设计和设备的选型应兼顾功能实用性、技术先进性、设备标准化、网络开放性、系统可靠性及可扩展性，并可满足智能家居的应用需求。

6. 智能家居系统方面

- 1) 宜设置智能家居系统，并应根据用户使用需要配置基本型、提高型或先进型的智能家居系统，并按本标准附录 A 执行。

此次发布的上海市《住宅设计标准》（征求意见稿）在 2019 版及 2022 修订版基础上，紧紧围绕“建设**安全、舒适、绿色、智慧**的好房子”要求，聚焦居住需求优化，从环境、结构、设施到智能化全面升级，打造更宜居的上海住宅新范式。

02

上海与全国住宅规范，技术深度的多维差异解析

我们把此次上海发布的上海地区《住宅设计标准》（征求意见稿）与 2025 年 5 月 1 日实施的 全国《住宅项目规范》（GB 55038-2025）作对比，会发现在技术深度、地域适配性等方面会有一些差异。

1. 层高方面

上海标准对住宅层高设 3.00 ~ 3.60m 区间, 架空层不宜低于 3.60m; 全国规范仅要求层高不低于 3.00m, 未设上限。净高要求基本一致。

上海对层高限制更严格, 兼顾空间舒适性与建筑经济性, 而全国规范更注重基础底线。

项目	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
层高	1、住宅层高不应低于 3.00m , 且不应大于 3.60m 。 2、架空层层高不宜低于 3.60m 。	层高不应低于 3.00m ;
净高	1、卧室、起居室室内净高 $\geq$ 2.60m ; 2、局部净高 $\geq$ 2.20m , 低净高面积 $\leq$ 1/3 室内面积;	卧室、起居室的室内净高不应低于 2.60m , 局部净高不应低于 2.20m , 且局部净高低于 2.60m 的面积不应大于室内使用面积的 1/3 ;
	厨房、卫生间 $\geq$ 2.20m 。	厨房、卫生间的室内净高不应低于 2.20m 。

2. 户型设计方面

两文件均要求卧室、起居室净高 $\geq 2.60\text{m}$, 局部 $\geq 2.20\text{m}$ 且面积 $\leq 1/3$ 。但上海明确“低净高面积 $\leq$ 室内面积 $1/3$ ”, 全国规范表述相似但未强调“室内面积”基数。

可见上海对各功能区面积、尺寸规定更细致, 如分套型定起居室、厨房面积; 全国规范要求较具有普适性, 如厨房不设在地下室, 明确卫生间器具配置。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
卧室面积	1、双人卧室 $\geq 10\text{ m}^2$ ，短边轴线 $\geq 3.30\text{m}$ ； 2、单人卧室 $\geq 6\text{ m}^2$ ，短边轴线 $\geq 2.40\text{m}$ 。	1、卧室使用面积不应小于 5 m^2 ； 2、兼起居室的卧室使用面积不应小于 9 m^2 ； 3、卧室短边净宽不应小于 1.80m ；
起居室	1、小套/中套 $\geq 12\text{ m}^2$ ，大套 $\geq 14\text{ m}^2$ ； 2、短边轴线 $\geq 3.60\text{m}$ ； 3、至少一侧墙面直线长度 $\geq 3.00\text{m}$ 。	起居室的室内净高不应低于 2.60m ， 局部净高不应低于 2.20m ，且局部净 高低于 2.60m 的面积不应大于室内使 用面积的 $1/3$ ；
厨房	1、独立可封闭空间； 2、小套 $\geq 4.0\text{ m}^2$ ，中套 $\geq 5.0\text{ m}^2$ ，大 套 $\geq 5.5\text{ m}^2$ ； 3、操作面净长 $\geq 2.10\text{m}$ 。	1、厨房不应布置在地下室； 2、厨房的使用面积不应小于 3.5 m^2 ； 3、厨房应配置洗涤池、水龙头、案台、 灶具、排油烟机等设施或预留安装位 置。
卫生间	1、至少配置便器、洗浴器、洗面器； 2、三件集中布置时 $\geq 3.5\text{ m}^2$ ；	每套住宅的卫生间应至少配置便器、洗 浴器、洗面器三件卫生器具或预留安装 位置及条件。

3. 电梯设置方面

上海对三层及以下住宅建议设电梯或预留条件；全国规范无此要求。两者对四层及以上、十二层及以上电梯配置要求基本一致。

上海侧重建筑层数，全国规范结合高度，适应不同建筑形式。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
电梯配置	1、三层及三层以下的住宅建筑，每单元宜设置电梯或预留安装电梯条件； 2、 四层及四层以上 ，或最高入户层楼面距离室外设计地面高度超过 9m 的住宅建筑，每单元应至少设置 1 台电梯 ； 3、十二层及十二层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 33m 的住宅建筑，每单元应至少设置 2 台电梯 ；	1、最高入户层为 四层及四层以上 ，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 1 台电梯 ； 2、最高入户层为十二层及十二层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 33m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 2 台电梯 ；
无障碍电梯	1、每单元至少 1 台无障碍电梯，候梯厅净深≥ 1.50m ； 2、呼叫按钮高度 0.85 ~ 1.10m ；	1、电梯紧急呼叫按钮的中心距地面高度应为 0.85m~1.10m 。

4. 阳台和凹槽

上海更注重阳台功能性与凹槽尺寸控制，全国规范通过限制外窗位置间接规范凹槽设计。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
阳台	1、至少一个阳台净深 $\geq 1.30\text{m}$; 2、栏杆净高 $\geq 1.20\text{m}$, 杆件净距 $\leq 0.11\text{m}$; 3、晾晒设施宜设于阳台内;	1、阳台栏杆净高不应低于 1.20m ; 2、栏杆的竖向杆件间净距不应大于 0.11m ;
凹口	凹口净宽 $\geq 1.80\text{m}$, 深宽比宜 < 2 ;	当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于 1:3 且净宽小于 1.20m 时, 卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内。

5. 智能化要求

上海对智能家居、安防系统规定详细, 含高空抛物监控; 全国规范仅要求智能化设施同步建设、设家居配线箱, 安防要求较简单。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
智能家居系统	1、宜设置 智能家居系统 , 并应根据用户使用需要配置基本型、提高型或先进型的智能家居系统; 2、需支持本地控制与 远程联动 ; 3、信息箱预留光纤接口; 4、 电源插座 的设置应满足智能家居系统功能要求;	1、新建住宅项目的智能化系统设备用房和室外地下智能化系统管道应与住宅项目同步建设; 2、每套住宅应设家居配线箱;

安防系统	1、配置 燃气泄漏、火灾、入侵报警 等联动系统； 2、 高空抛物 监控强制要求；	1、住宅建筑应具有 防止火灾蔓延 的措施；
------	---	------------------------------

6. 适老化和无障碍要求

上海对无障碍出入口、卫生间门等规定细化，有适老化改造建议；全国规范仅明确无障碍出入口和公共楼梯踏步要求。

上海在适老化设施上更全面，并兼顾特殊群体使用需求。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
无障碍设计	1、每单元至少 1 个 无障碍出入口 ； 2、卫生间门净宽 $\geq 0.80\text{m}$ ， 预留扶手 安装条件； 3、电梯按钮设 盲文标志 。	1、每个住宅单元至少应有 1 个 无障碍公共出入口 ；
适老化改造 预留	1、套内楼梯踏步高 $\leq 0.175\text{m}$ ，宽 $\geq 0.26\text{m}$ ； 2、建议设置 跌倒监测、用药提醒 等智能照护功能。	1、公共楼梯踏步宽度不应小于 0.26m ，踏步高度不应大于 0.175m ；

7. 防潮防水

上海提升底层地坪防潮、雨水利用系统；全国规范明确卫生间排水坡度、场地排水坡度，两者淋浴区防水层要求一致。

分类	上海《住宅设计标准》	全国《住宅项目规范》
防潮与防霉	1、底层地坪需 防潮 ； 2、卫生间防水层高度 $\geq 2.00\text{m}$ (淋浴区)；	1、卫生间地面应设 防水层和地漏 ，且应有坡向地漏的排水坡，排水坡度不应小于 1% ； 2、卫生间淋浴区墙面防水层高度不应小于 2.00m ；
海绵城市	1、住宅小区内宜设置 雨水控制 与利用系统； 2、营造有利于雨水 就地消纳 的地形并与相邻用地相协调；	住宅项目场地竖向设计应有利于雨水径流的 控制和雨水的资源化利用 ，并应满足防洪排涝的要求。场地地面排水设计坡度不应小于 0.2% 。

此次上海发布的最新版《住宅设计标准》与全国《住宅项目规范》的差异主要体现在技术深度与地域适配性上。两套规范共同构建了从基础安全到品质提升的梯度化住宅设计体系。