好房子 | 上海 “好房子” 新规破局：锚定品质初心，北上广深政策差异一次看清

01

上海发布“好房子”新规，17 项细节推动品质提升与空间优化

9 月 26 日，上海规划与自然资源局发布关于印发**《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。

文件内容涵盖城市设计、环境品质、建筑功能等 5 大类、17 个具体的细节，物业类型**覆盖新建和存量住宅**，为住宅品质提升指出新的方向，让上海的**“好房子”**也更有规范可依。

相较于 2022 年上海修订版的《住宅设计标准》，本次发布的新规在多个方面呈现出显著变化。

1.完善城市界面方面。新规鼓励沿城市生活性街道新增对外开放的公共服务设施，在一定面积限制内经审定补缴土地价款即可，这将使城市功能更加丰富，提升居民生活便利性。

2.建筑高度方面。旧规 100m 以下按标准设计、100m 以上需专项论证，新规则允许沿道路转角等重点区域局部提高建筑高度，50 米及以下和 50 米以上有不同的提高限制，有助于更灵活地利用城市空间，塑造更具特色的城市形态。

3.城市天际线要求上。旧规需符合消防、日照，新规在满足多种限制的前提下，强调统筹规划建筑布局与风格，构建高低错落的天际线和建筑群，使城市风貌更加美观大

气。

4.架空层和风雨连廊的规定变化明显。旧规全计容或半计容，新规明确多高层住宅底层用作公共用途的架空层、风雨连廊不计入容积率，且架空层净高有要求，这将增加居民的公共活动空间。

5.阳台设计与计容规则更加细化。旧规按进深和水平投影简单划分，新规采用“比例 + 阈值”双控，阳台面积最大面积为户型建面的 10%，且不大于 16 平，计一半面积，同时适用于封闭式阳台。局部地区，可增加一个进深 0.75 米宽 3 米的阳台，不计入容积率和可售面积。

6.地下车库方面。允许设置在半地下室和底层架空层且不计容，停车库上层还可按需增设架空层和风雨连廊。

7.外立面使用高品质材料且明确饰面层建筑面积的不计容。风雨连廊用作通道不计容且禁止封闭出售。这些新规都体现了对住宅品质提升和城市空间优化的追求。

内容	2022 年修订版上海《住宅设计标准》	9.26 版新规
城市界面	无此规定	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。
建筑高度	100m 以下按标准设计，100m 以上需专项论证	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。
城市天际线	要求符合消防、日照	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。
架空层、风雨连廊	全计容或半计容	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。
阳台设计与计容规则	1. 面积计算：进深≤1.8m 且水平投影≤8 ㎡时按 1/2 计容，超则全计容； 2. 特殊阳台：无政策要求	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。
架空层	需通风、采光，无 “不计容” 政策	用作公共通道 / 休闲的架空层 （净高〉 3m） 不计容，禁止封闭出售
地下车库	仅允许地下车库	内部停车库可设置在半地下室、底层（仅限一层）架空层，其建筑面积不计容。在停车库上层另有公共需要增设架空层和风雨连廊

外立面	无相关规定	外立面采用干挂石材、金属、陶板或其他高品质材料，在“多测合一”测绘成果报告中明确饰面层建筑面积的，其饰面层不计容
风雨连廊	无相关规定	用作通道，不计容，禁止封闭出售

02

北上广深“好房子”政策比较：五维度展现差异化标准

截至目前，北上广深四个一线城市围绕高品质住宅的建设，都已相继出台了详细的政策文件。这些政策既贴合各城实际，推动房企从“以价换量”转向“提质增效”，更以品质红利稳定购房者预期，为楼市高质量发展提供有力支撑。

省份	发布日期	发布单位	文件名/政策要点
深圳	**2023/8/8**	深圳市住房和建设局	《深圳市住宅设计品质提升指引（第 1 版）》
北京	**2025/2/12**	北京市规划和自然资源委员会	《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》
广州	**2025/9/25**	广州市住房和城乡建设局	《关于推进好房子建设的工作指引（征求意见稿）》
上海	**2025/9/26**	上海规划与自然资源局发布	《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》

四个城市的“好房子”政策均以提升居住品质为核心，但因城市定位、气候特征及民生需求差异，在**政策聚焦方向**、**技术标准**、**地域适配措施**上呈现显著不同，具体差异可从五大维度展开：

1.政策定位与核心目标

北京：以《平原多点地区 “好房子” 规划管理相关技术要点（试行）》为核心，聚焦 “空间利用优化 + 试点示范”，优先在顺义、大兴等平原新城落地，通过阳台、挑空空间、架空层等设计释放居住空间，同时兼顾土地市场信心提振，政策弹性较强（如建筑高度局部上浮）。

上海：《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》侧重 “新建与存量并举 + 城市风貌协同”，既细化新建住宅的阳台、外立面、地下车库规则，也明确老旧住宅更新（如划拨用地改造保留），同时强调城市天际线塑造，平衡品质与城市景观。

广州：《推进好房子建设的工作指引（征求意见稿）》以 “全维度功能升级” 为目标，从安全、舒适、绿色、智慧四大板块系统性补短板（如消防应急、隔声防水、光伏应用），政策偏向 “强制性标准 + 民生痛点解决”（如防水保修期延至 10 年）。

深圳：以《住宅设计品质提升指引》《建筑设计规则》《宁静小区建设技术指南》形成组合政策，聚焦 “细节痛点攻坚 + 居住体验优化”，针对噪声、公摊、户型实用性（如卧室尺寸、电梯配置）制定精准措施，同时探索 “宁静小区” 全链条噪声管控，政策颗粒度最细。

2.地域气候适配措施

北京（北方气候）：风雨连廊仅限 “开敞式” 以适应冬季通风，架空层侧重补充健身、亲子等公共功能（而非避雨），同时在建筑高度管控上兼顾 “天际线协调”，避免与文物保护、机场净高冲突。

上海（亚热带季风气候）：风雨连廊明确 “禁止封闭出售”，架空层净高不低于 3 米以保障通风，阳台设计兼顾晾晒与景观（如沿河道、绿地的开敞阳台不计容），平衡功能与气候适应性。

广州（岭南气候）：针对性解决高温、多雨、台风问题，要求通过骑楼、风雨连廊构建连续步行系统，同时强化防涝（地下车库截水沟、防洪板）、防潮（外窗防坠落铰链），并优先选用乡土树种打造岭南景观。

深圳（高温多雨 + 高密度）：除强调通风采光（电梯厅自然通风、户内对流），还通过《宁静小区指南》针对性解决高密度居住噪声问题（如冷却塔降噪、分户墙隔声），同时优化超高层电梯配置（标准层≥5 户配 3 台电梯）。

3.关键技术标准差异

四城关键技术标准侧重不同，例如在很多量化指标方面：

层高上方面：上海设 3.0-3.6 米区间且架空层≥3.6 米；广州分基础（≥3.0 米）与带中央空调（≥3.1 米）两类；深圳关注超高层电梯配置（≥5 户配 3 台）及卧室净宽；北京仅提及挑空空间。

隔声防水方面：广州规定最细，分户墙≥200mm 且防水保修 10 年；深圳聚焦噪声治理，如排水立管包封、空调外机避卧室；上海、北京无细化要求。

智能与绿色上：广州强制配智能门锁等设备；上海鼓励光储直柔系统；深圳、北京相关要求较弱，深圳仅侧重噪声监测，北京无明确智能要求。

维度	北京	上海	广州	深圳
层高	3 米	3.0-3.6 米，架空	不低于 3.0 米，	卧室净宽≥2.2 米，

	（国家标准）	层≥3.6 米	中央空调≥3.1 米	超高层电梯≥3 台
隔声防水	无细化要求	外立面高品质材料不计容	分户墙≥200mm，防水保修 10 年	排水立管包封，空调外机避卧室
智能与绿色	无明确智能要求	鼓励光储直柔系统	强制配智能门锁、水浸传感器	无强制智能，侧重噪声监测

4.容积率与成本优化策略

北京：以 “局部不计容” 激励品质提升，如开敞阳台按 1/2 计容、4.9 米以下架空层不计容、外立面砖石 / 金属饰面层不计容，降低开发商成本压力。

上海：采用 “比例 + 阈值” 双控阳台计容（每户≤10% 且≤16 ㎡按 1/2 计容），地下车库设于半地下室 / 架空层不计容，同时明确 “多测合一” 监管饰面层面积，规则更严谨。

广州：无明显容积率优惠，转而通过 “质量保险” （住宅工程潜在缺陷保险）保障品质，成本管控偏向 “后期风险兜底” 。

深圳：直接减少公摊（避难层、机房不计容），放宽阳台进深至 2.4 米（超部分计容），凸窗进深从 0.6 米扩至 0.8 米，直接提升得房率，惠及购房者。

5.存量住宅与民生痛点响应

上海：唯一明确存量住宅政策的城市，规定划拨用地老旧住宅改造后 “保留划拨性质” ，降低改造门槛，同时支持加装电梯与适老化改造。

北京：仅提及 “兼顾存量房销售”，无具体改造措施，但通过 “原拆原建” 试点探索老旧房升级。

广州 / 深圳：政策重心在新建住宅，深圳仅通过 “宁静小区” 指南覆盖既有小区噪声治理，广州未提及存量措施。

综上，四地政策呈现 “**北京重弹性、上海重协同、广州重系统、深圳重细节**” 的特点，均立足本地需求构建差异化标准，为全国 “好房子” 建设提供了多元实践样本。

03

北上广深品质政策成效显著，驱动楼市向“品质导向”转型

北上广深四大一线城市的“高品质”政策，通过优化产品供给，正从需求端提振信心、供给端升级价值，推动楼市向 “品质导向” 转型，而在市场端，有些确实已经带来了一定的效果，有些预计会在后期具有良好的发酵。

北京：弹性政策激活改善需求，试点项目成市场标杆

北京以 “空间优化 + 容积率优惠” 破局，开敞阳台半计容、挑空空间设计等政策直接提升得房率至 90% 以上，精准击中改善客群核心诉求。

如今年北京市通州区的招商云璟揽阅（璟云雅苑）项目，是北京首批“好房子”项目之一，也是 2025 年北京较为热销的楼盘之一。项目提供 89 平方米三居、108 平方米三居和 128 平方米四居三种户型，得房率约为 90%，均价约为 6 万元/平方米。该项目于 2025 年 3 月 2 日开盘，首开推售 230 套，根据案场统计，开盘当日销售 208 套，

推盘去化率 90.43%。

2025 年招商云璟揽阅项目线上找房热度走势

***资料来源：**安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库*

上海：居住品质提升的同时得房率将进一步提高

上海 新规提出了细致明确的要求，阳台、架空层、建筑立面等计容标准都有了新的变化，这些变化背后直接指向了舒适度和得房率，这是对购房者而言实实在在的利好。

以 140 平方米的户型为例，按照过去不超过 8 个平方米算一半面积，相当于送了 4 平方米；新规后阳台可以做到 14 平方米，算一半面积相当于送了 7 个平方，赠送面积比之前多了 3 个平方米。

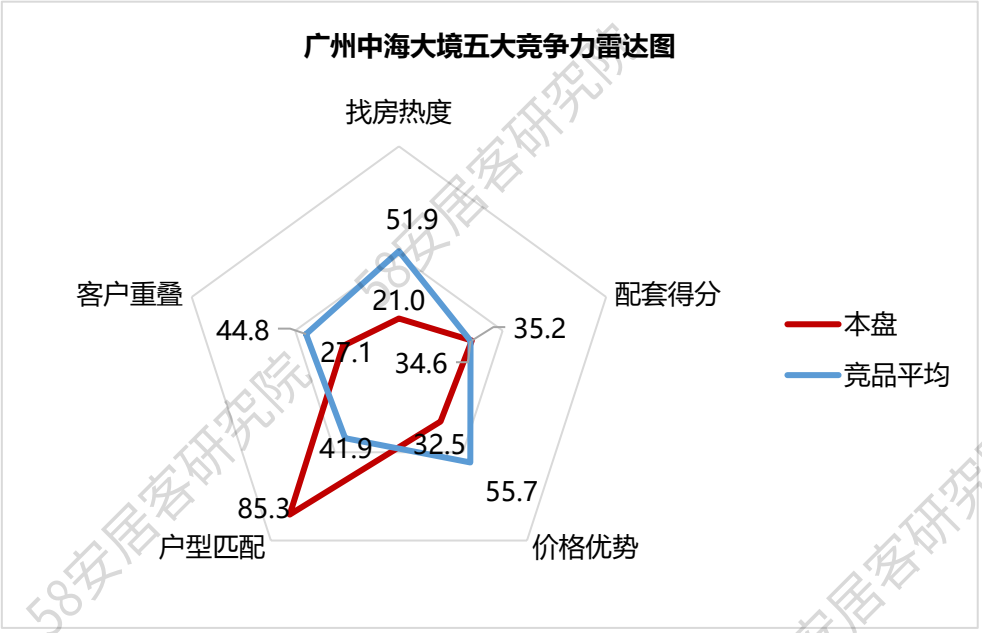
除此之外，建筑的外立面、架空层和风雨连廊将不再影响得房率。新规明确，建筑外立面采用干挂石材等高品质材料，在“多测合一”测绘成果报告中明确饰面层建筑面

积的，其饰面层不计容；用作公共通道/休闲的架空层、风雨连廊不计容。

广州：强制标准筑牢品质信任，民生导向稳定预期

广州以 10 年防水保修、分户墙隔声等强制性标准，直击居住痛点。政策叠加全域取消限购，高端市场快速响应。

例如中海大境项目，今年 4 月以来，项目主打约 160-200 平户型，成交金额、销量和面积均是 NO.1，斩获广州豪宅“三冠王”。这类项目凭借 “安全 + 舒适” 标签，吸引天河金融从业者等改善客群入市，说明品质保障能有效转化为购买信心，为市场注入稳定性。



资料来源：*安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库*

深圳：细节攻坚打造高端标杆，政策红利扩大客群

深圳聚焦 “体验优化”，超高层电梯配置、宁静小区降噪等细节政策，让高端项目

形成差异化竞争力。

例如中海深湾玖序项目，位于深圳湾超级总部基地，是深圳湾唯一纯粹大户型产品高端圈层住区，定制仅为少数人所拥有的人居私藏孤品。

2024 年 9 月深圳新政后，依托品质优势，首批销售破百亿，新政后日成交达 8 亿元，外地客占比显著提升。

深圳高品质住宅政策通过减少公摊、优化户型，将产品力转化为溢价能力，同时配合限购放宽，既巩固本地改善需求，又吸引外埠高净值人群，推动核心区优质资产价值重估。

四城政策均立足本地痛点，以 “品质升级” 替代 “规模扩张”，通过典型项目的示范效应，正推动房企从 “降价去化” 转向 “提质增效”，为房地产市场实现高质量发展奠定基础。