

上海“好房子”政策下的住宅设计策略 ——以上海三林招商臻境为例

刘文颖

上海天华建筑设计有限公司

DOI: 10.32629/jpm.v7i4.8848

[摘要] 上海市出台《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》，以管控与激励并举的措施，确立本地“好房子”建设标准，推动住宅设计从粗放面积扩张转向精细化品质深耕。本文紧扣上海“好房子”政策核心导向，结合三林招商臻境工程实践，从社区规划、建筑立面、户型空间、绿色健康、文化传承五大维度，剖析政策落地实操路径与设计要点，提炼适配超大城市的高品质住宅设计方法，为同类项目对标政策、提升居住品质提供参考，助力上海打造宜居且富有地域特色的精品住宅。

[关键词] 上海“好房子”政策；住宅品质提升；精细化设计；海派住宅；居住空间营造

Residential design strategies under Shanghai's "good house" policy —— taking Shanghai Sanlin Merchants Zhenjing as an example

Liu Wenying

Shanghai Tianhua Architectural Design Co., Ltd.

[Abstract] Shanghai has issued the "Several Opinions on Planning Resources for Further Promoting the Improvement of Residential Quality in the City", which establishes local standards for "good houses" through a combination of control and incentive measures, promoting a shift in residential design from extensive area expansion to refined quality cultivation. This article closely follows the core orientation of Shanghai's "good house" policy and combines the practical experience of the Zhaoshang Zhenjing project in Sanlin. It analyzes the practical implementation path and design points from five dimensions: community planning, building facade, layout space, green health, and cultural inheritance. It refines high-quality residential design methods suitable for megacities, providing a reference for similar projects to benchmark policies and improve living quality, and assisting Shanghai in building high-quality residences that are livable and rich in regional characteristics.

Key words: Shanghai "good house" policy; residential quality improvement; refined design; Shanghai-style residence; residential space creation

1 引言

1.1 研究背景

在国家推进宜居城市建设、筑牢居住品质底线的宏观背景下，上海作为国际化超大城市，面临土地集约利用、居住需求升级、城市风貌塑造三重考验。以往部分住宅项目存在产品同质化、公共空间不足、立面质感薄弱、户型功能单一、宜居性

能欠缺等问题，难以满足现代家庭对舒适、健康、宜居的居住诉求。

为破解行业痛点，上海市规划和自然资源局印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》，即“好房子”政策，通过计容优化、风貌管控、空间提质、绿色低碳等系列举措，兼顾刚性底线与柔性激励，重构本地住宅设计与开发逻辑，引导行业回归居住本源，推动上海住宅迈入品质优先、

以人为本的高质量发展阶段，也为本土建筑师提出了全新的实践课题。

1.2 研究目的与意义

本文精准解读“好房子”政策核心要求与设计导向，结合三林招商臻境实际落地经验，系统梳理新政下住宅设计的核心要点与技术路径，兼顾理论性与工程实践性。一方面为上海新建住宅对接政策、合规提升产品品质提供可复用的实操方案，另一方面探索海派建筑与现代居住的融合方式，助力塑造兼具国际水准与地域特色的居住风貌，推动上海人居环境持续提质升级。

2 上海“好房子”政策核心内涵与设计导向

2.1 政策核心要点

上海“好房子”政策以“宜居利民、提质创新、管控风貌、集约高效”为目标，形成四大核心规则。

一是空间计容优化，对合规阳台、高标准公共架空层、高品质外立面、风雨连廊等放宽计容要求，释放品质化设计空间；二是建筑风貌管控，严控建筑同质化，优化城市天际线，鼓励高端建材与精细化细节设计，提升城市界面质感；三是居住功能升级，明确户型尺度、采光通风、全龄友好、适老化配套等硬性标准，完善社区公共服务设施；四是绿色低碳引导，推广绿色建筑、装配式技术与健康宜居体系，践行低碳生态理念。

2.2 政策下的住宅设计转变

新政推动上海住宅设计实现根本性转型：摒弃重面积、轻品质的粗放思路，转向以人为本的精细化营造；设计重心从单一建筑单体，转向社区整体空间统筹；从标准化复制的同质化产品，转向兼具地域辨识度的特色化设计；从满足基础居住，转向兼顾健康、舒适、全龄适配的高品质体验，全程聚焦质感、细节、生态与文化遗产。

3 三林招商臻境项目概况

三林招商臻境位于上海三林板块，是贴合“好房子”政策打造的高端改善型住宅，也是浦东三林新政策落地后的品质标杆项目。项目定位改善居住社区，主打大尺度舒适户型，依托政策激励红利，严格对标高品质住宅标准，兼顾公共空间营造、海派风貌传承、户型宜居优化、绿色健康赋能，打造兼具现代精工质感与海派人文底蕴的宜居范本，实现居住品质、城市风貌与市场价值协同提升。



图1 招商臻境鸟瞰图

4 项目响应“好房子”政策的核心设计策略

4.1 社区规划：扩容公共空间，打造全龄友好社区

项目充分利用公共架空层、风雨连廊不计容的政策红利，

聚焦全龄需求打造复合公共空间。设置层高 4.2m 的底层架空层，高于政策最低标准，划分为儿童游乐、老年康养、休闲会客、健身活动四大板块，覆盖全年龄段日常休闲、社交、健身需求，同时有效规避上海多雨、高温天气对户外活动的限制，提升室内公共空间的利用率。

无雨的归家流线，提升阴雨天气归家的便利性与舒适度。规划采用全人车分流布局，实现人行与车行路线完全分离，消除社区内安全隐患，同时降低行车噪音与尾气干扰；营造多层次景观园林，兼顾生态观赏性与休闲实用性，融入海绵城市设计理念，实现雨水调蓄与生态循环，营造静谧雅致的社区内部环境，全面契合政策社区营造要求。

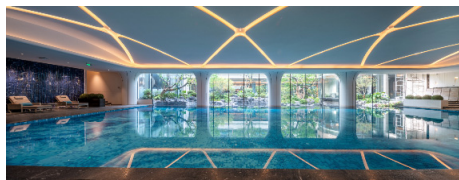


图2 会所泳池效果图

4.2 建筑立面：严控风貌品质，传承海派建筑精髓

项目摒弃市面上同质化的立面设计手法，深挖海派建筑文化内涵，将经典海派元素与现代极简美学有机融合，打造兼具地域底蕴与时代感的建筑形象。提取老上海花园住宅的线条比例、弧度轮廓、精致细部等经典符号，经过简化提炼后融入现代建筑形体，采用曲直结合的造型手法，塑造舒展挺拔、雅致大气的建筑形态，严格控制同类建筑重复率，优化城市天际线与街区界面。



图3 海派元素的提取与立面上的运用

依托高品质外立面不计容的政策激励，选用阳极氧化铝板、天然石材、金属型材等耐久高端的建材，兼顾立面质感与长期使用寿命，同时精细化打磨门窗比例、檐口造型、转角收口等细部节点，杜绝粗制滥造。同步做好屋顶第五立面设计，规范设备遮蔽、优化绿化衔接，做到立面美观、材质精良、细节考究，既符合政策风貌管控要求，又彰显海派建筑精致考究的独特格调。



图4 高层住宅立面图

4.3 户型空间：优化尺度功能，适配全周期居住

户型设计严格遵循政策计容管控规则，深耕空间舒适度与实用性，打造通透阔绰、功能齐全的居住空间。合理规划生活阳台与观景阳台，规范计容核算，同时依托政策激励优化室内观景面，最大化提升景观视野。项目采用 3m、3.3m 层高，满足住宅标准。搭配大面宽窄框全景门窗，进一步提升室内采光、通风效果，实现全明通透、南北通透的优质户型格局。

打造 LDK 一体化客餐厨空间，打通客厅、餐厅、厨房公共活动区域，拓宽家庭互动社交空间；预留多功能弹性房间，可灵活适配书房、儿童房、储物间、健身房等多种用途，满足家庭全生命周期的居住需求。同步优化入户玄关、厨卫空间尺度，全方位满足政策对居住功能完善的要求。



图5 室内使用的可变性

4.4 绿色健康：集成低碳技术，提升宜居性能

“好房子”政策将绿色建筑、装配式建筑、超低能耗技术作为核心提质路径，鼓励新建住宅优先集成三类绿色技术，打造低碳宜居的高品质住宅。

本外墙采用高效保温隔热一体化构造，搭配三层中空 LOW-E 玻璃，兼顾保温、隔热、隔音三大性能，有效阻隔室外噪音与温差干扰；同时配备全热交换新风系统，实现 PM2.5 高效过滤，保证室内 24h 空气清新流通；室内设全屋净水系统，保障居民日常用水安全。

项目达到绿色建筑星级标准。本案作为“好房子”政策与超低能耗技术融合的示范项目，严格执行 DG/TJ 08-2467-2025 新版地方标准，外墙传热系数、外窗气密性、综合节能率等核心指标均达标，依托被动式设计与高性能围护结构，室内恒温恒湿恒氧效果显著，同时享受财政补贴与容积率奖励，实现项目效益与居住品质双提升。同时大力推广装配式建造方式，减少现场施工污染与材料浪费，提升建造精度；因地制宜搭配光伏、空气源热泵等可再生能源设备，进一步降低建筑能耗，契合上海建筑节能与碳达峰工作部署。

4.5 精细化管控：打磨细节品质，夯实居住体验

紧扣“好房子”精工细作的核心要求，项目从室外景观到室内空间，落实全流程精细化设计与管控。室外优化景观铺装、休闲设施、排水系统等细节，兼顾美观性与实用性；室内严控施工工艺误差，优化墙面、地面、吊顶收口细节，合理规划全屋储物空间、厨卫生活活动线，提升空间利用率与使用便利性。同时完善智慧门禁、快递驿站、康养健身等社区配套设施，提升居住便捷性与幸福感，实现全方位、无死角的品质提升。

5 项目实践成效与设计启示

5.1 项目实践成效

三林招商臻境通过各项设计策略的落地实施，全面贴合上海“好房子”政策的各项要求，实现了政策红利利用与居住品质提升的双向共赢。项目有效解决了传统住宅空间局促、公共配套不足、立面质感欠佳、宜居性能薄弱等行业痛点，在公共空间营造、立面风貌打造、户型宜居性、绿色健康配套等方面均达到高品质住宅标准，大幅提升了居住舒适度与幸福感。同时，项目打造的海派现代建筑风貌，丰富了城市界面，成为新政下上海高品质住宅的实践标杆，获得了行业内与市场的双重认可。

5.2 设计启示

在上海“好房子”政策指引下，住宅设计需牢牢把握四大核心要点。其一，精准研读政策细则，合理利用计容、高度等激励政策，将政策优势转化为品质提升的实际空间，做到合规设计与品质优化并行；其二，坚守以人为本的核心原则，摒弃形式主义设计，聚焦采光、通风、尺度、健康等核心居住需求，打磨精细化设计；其三，兼顾城市风貌与地域文化传承，深挖海派建筑精髓，用现代设计语言演绎地域特色，打造富有城市辨识度的建筑形态；其四，践行绿色低碳、全龄友好理念，兼顾当下居住需求与未来发展，打造适配全生命周期的可持续宜居住宅。

6 结论

上海“好房子”政策通过管控与激励并举的制度创新，厘清了住宅品质提升的路径，推动本地住宅设计告别粗放开发模式，迈入以人为本、精细提质的高质量发展新阶段。

三林招商臻境作为政策落地的典型实践项目，通过社区公共空间优化、建筑立面品质升级、户型功能精细化、绿色健康技术集成、海派文化传承创新等一系列设计策略，精准对接政策各项要求，成功打造出宜居、精致、富有地域特色的高品质住宅，充分验证了政策激励与品质提升协同发展的可行性。

未来，上海住宅设计需持续紧扣“好房子”政策核心要求，坚守以人为本、精工细作的设计初心，不断优化空间布局、深化地域文化融合、落地绿色健康技术、打磨细节品质，打造更多贴合市民居住需求、彰显上海城市特色的精品住宅，助力上海建设宜居宜业的卓越全球城市，让市民真正实现住有所居、居有所安、居有所乐。

[参考文献]

[1]上海市规划和自然资源局.关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见[Z].2025.

[2]上海市规划和自然资源局.《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》政策解读[Z].2025.

[3]中华人民共和国住房和城乡建设部.住宅项目规范[S].2019.

[4]上海市住房和城乡建设管理委员会.关于推进本市超低能耗建筑发展的实施意见[Z].2020.

[5]上海市住房和城乡建设管理委员会.超低能耗建筑设计标准(居住建筑)[S].DG/TJ 08-2467-2025,2025.