

上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局文件  
上海市规划和自然资源局

沪房建管〔2024〕101号

关于优化本市新出让商品住房用地  
套型供应结构的通知

各有关单位：

为落实《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（沪建房管联〔2024〕258号），适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，优化本市新出让商品住房用地套型供应结构，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。现就有关事项通知如下：

一、优化新出让商品住房用地中小套型住房建筑面积

**标准。**根据本市人均住房建筑面积、家庭人口结构、住房套型的市场需求以及住房建筑设计和施工等情况，本市多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为 100 平方米、110 平方米、120 平方米。提升住房套型配置均衡性，引导套内空间合理布局。

## **二、优化新出让商品住房用地中小套型住房供应比例。**

原则上，中外环线区域不低于 70%，中环以内区域不低于 60%，新城和南北转型重点区域不低于 60%，外环外其他区域不低于 50%。继续将新建各类商品住房用地中配建的 5%保障房和 15%自持租赁房等纳入商品住房用地套型结构统筹范围。根据市场主体住宅产品适销等情况，符合《关于进一步完善上海市详细规划实施深化的工作意见》中所列住宅套数调整适用情形的，结合统筹实施方案，可适当弹性调整。

## **三、加强新出让商品住房用地套型结构的区域统筹。**

加强区域协调，相关区（管委会）可根据城市总规、单元规划，对拟规划用作商品住房的地块按照建筑面积总量不变原则，统筹中小套型商品住房；新出让的商品住房地块在一定时间内做好项目统筹平衡；具体地块规划设计条件在土地出让合同中予以明确。

其他有关政策，对新建商品住房用地套型结构另有规定的，可根据实际情况，继续按相关规定执行。

特此通知。

市住房城乡建设管理委      市房屋管理局      市规划资源局

2024 年 8 月 16 日

(此件公开发布)

