

## 好房子 | 得房率破局！多城放宽阳台等计容规则，购房者利好解析

在房地产市场中，得房率始终是购房者关注的核心焦点。

当房价处于高位运行时，每提升 1% 的得房率都意味着购房成本的实质性降低与居住空间的拓展。

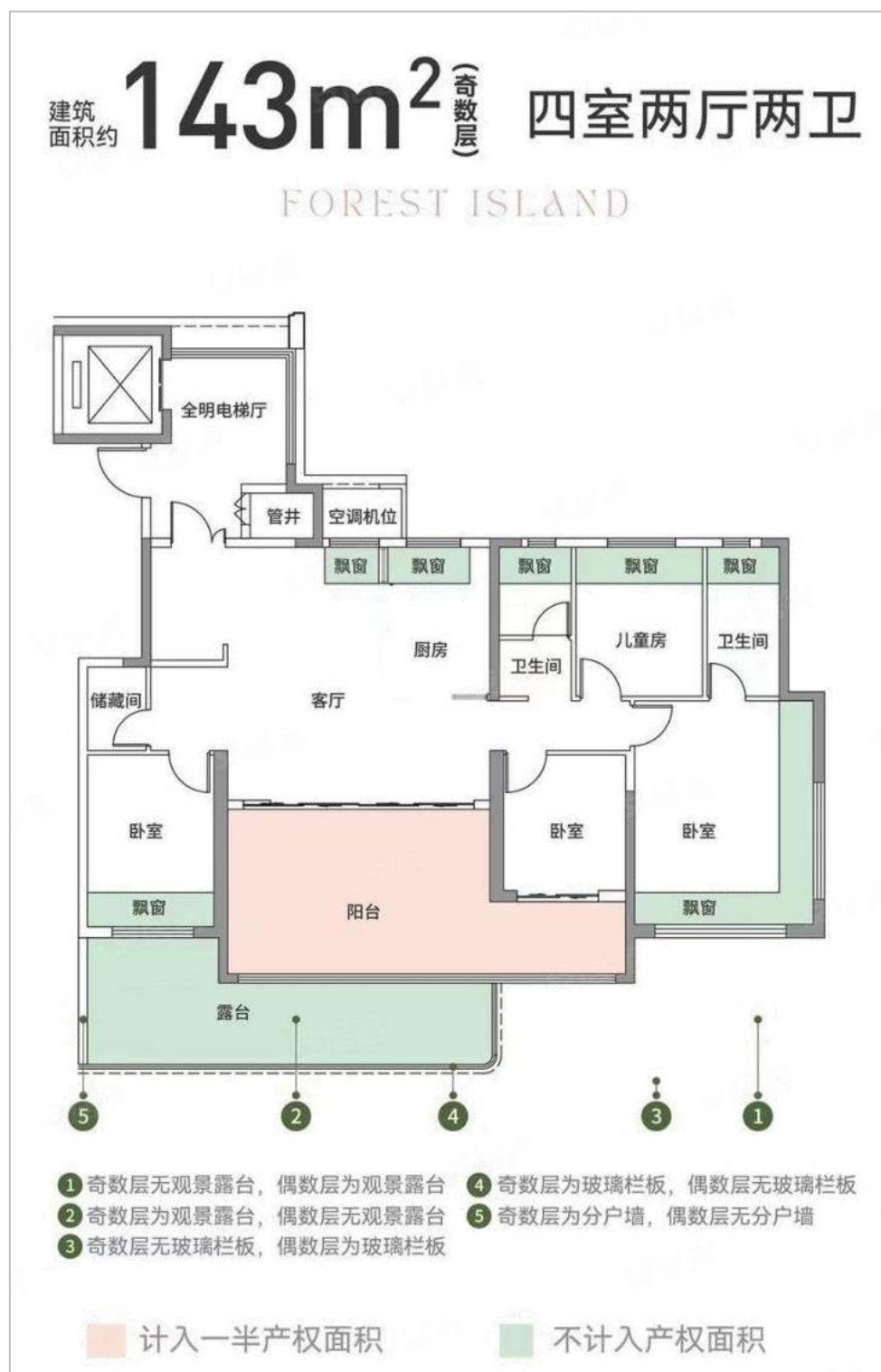
无论是刚需群体计算首付与使用面积的性价比，还是改善型客户追求套内空间的舒适度，得房率已成为影响购房决策的关键因素之一。

同等条件下得房率高的楼盘去化速度显著更快，

比如**郑州的招商林屿境**项目，2024 年实现了 5 次加推 5 次售罄的热销业绩，名列郑州 2024 年销售套数第一名。

该项目有个突出的优势就是得房率很高，其中 143 平方米的户型整体赠送面积达 48 平方米，实际使用面积 161 平方米，得房率约 112%。

郑州招商林屿境项目 143 平方米户型 示意图



面对市场需求，各地政府通过优化计容规则释放政策红利。

从**广州、成都到北京、青岛**，一场围绕阳台等空间计容标准调整的政策革新正在展开。这些政策通过放宽半开敞空间计容比例、优化阳台设计规则等方式，直接提升购房者得房率，同时鼓励开发商打造更舒适的居住空间，实现“政策引导 — 市场响应”的良性循环。

**广州、成都**率先将阳台等空间的计容比例上限提升至 20%。

**广州**在 2023 年 11 月出台的《**广州市建筑工程容积率计算办法**》中明确，住宅半开敞空间水平投影面积之和不超过套内建筑面积 20% 时，按一半计算容积率，较原 15% 的标准提高 5%。

**成都**在 2024 年 12 月发布了《**成都市城市规划管理技术规定（2024）**》，将飘窗、阳台等非公共活动空间统一纳入 20% 的计容上限范畴，让购房者通过阳台与飘窗设计获得更多实用空间。

**杭州与宁波**从阳台形态与尺度上优化计容规则。

**杭州**2024 年 12 月发布《**关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知**》规定，邻近高速、高架等区域的住宅若采用封闭阳台，其面积按 1/2 计入容积率，改变了传统封闭阳台全计容的规则。

**宁波**2025 年 2 月发布《**关于优化调整建设工程容积率计算规则的通知**》，文件规定将不封闭阳台进深限制从 1.8 米放宽至 2.4 米，2.4 米以内按半计容计算，超过部分才全面积计容，使阳台从单纯晾晒功能升级为可规划休闲区的“第二客厅”。

| 部分城市对阳台等计容规则放宽的规定汇总 |                |                           |                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区                  | 时间             | 文件名称                      | 新政策具体内容                                                                                                                                              |
| 广州                  | 2023 年<br>11 月 | 《广州市建筑工程容积率计算办法》          | <b>政策重点：</b> 阳台由原 15%提升至 20%。<br><br><b>原文：</b> “半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积 20%的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。”                                                 |
|                     |                |                           | <b>政策重点：</b> 高品质住宅适当提高阳台上限。<br><br><b>原文：</b> “高品质生活区的住宅建筑，其半开敞空间按水平投影面积一半计算容积率建筑面积的比例上限可适当提高。”                                                      |
| 成都                  | 2024 年<br>12 月 | 《成都市城市规划管理技术规定（2024）》     | <b>政策重点：</b> 飘窗、阳台等由原 15%提升至 20%。<br><br><b>原文：</b> “每套住宅飘窗、阳台以及非公共活动空间（包括但不限于各类形式的入户花园、空中花园、露台、退台、设备平台、空调板、构造板、结构板、抗震板等）的水平投影面积不大于该套住宅套型建筑面积的 20%。” |
| 杭州                  | 2024 年<br>12 月 | 《关于优化建设项目容积率及相关指标计算规则的通知》 | <b>政策重点：</b> 封闭阳台由全计容调整为半计容。<br><br><b>原文：</b> “邻近高速、高架、铁路、航空航道沿线，以及规划有特殊要求的居住建筑，在规划条件中明确需采用封闭式阳台的，阳台按水平投影面积的 1/2 计算容积率。”                            |

|    |               |                                                |                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北京 | 2025 年<br>2 月 | 《北京市平原<br>多点地区“好<br>房子”规划管<br>理相关技术要<br>点（试行）》 | <p><b>政策重点：</b>提高阳台面积。</p> <p><b>原文：</b>“每户阳台水平投影面积不大于套内建筑面积的 10%，进深不大于 1.8 米。”</p>                                                                                                   |
|    |               |                                                | <p><b>政策重点：</b>鼓励阳台设计的多样性</p> <p><b>原文：</b>“允许按需设置封闭或开敞阳台，且错层阳台（不封闭且上盖高度≥两层）不计入容积率。”</p>                                                                                              |
|    |               |                                                | <p><b>政策重点：</b>提高购房者得房率。</p> <p><b>原文：</b>“封闭阳台、开敞阳台分别按投影面积的 1/2 计入容积率，错层阳台不计入容积率。”</p>                                                                                               |
| 宁波 | 2025 年<br>2 月 | 《关于优化调<br>整建设工程容<br>积率计算规则<br>的通知》             | <p><b>政策重点：</b>进深由 1.8 米放宽至 2.4 米。</p> <p><b>原文：</b>1、“居住建筑不封闭阳台进深不大于 2.4 米的，按水平投影面积的 1/2 计入容积率。”；2、“阳台进深大于 2.4 米的，超过部分按全面积计入容积率。”</p>                                                |
| 天津 | 2025 年<br>3 月 | 《住宅多样性<br>政策补充要求<br>的通知》                       | <p><b>政策重点：</b>鼓励公共空间建设。</p> <p><b>原文：</b>“鼓励结合小区入口、下沉庭院设置居民活动空间，用于健身、休憩、会客交流等公共活动，作为邻里共享公共空间，其建筑面积不宜大于 2000 平方米，不计入容积率，建成后由开发企业自持，面向全体居民运营，不得分割登记。业委会活动室可纳入邻里共享公共空间指标计算，统筹管理使用。”</p> |

|    |         |                      |                                                                                                                                                                          |
|----|---------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |         |                      | <p><b>政策重点：</b>推动配套公共空间建设。</p> <p><b>原文：</b>“在满足规划及标准规定配置配套设施的基础上，不大于4公顷的新建居住用地中鼓励兼容不超过地上总建筑面积15%的商业服务业设施，其建筑面积不计入容积率，需缴纳土地出让价款。利用架空平台以下空间兼容或鼓励兼容设置商业服务业设施，不计入建筑密度。”</p> |
| 青岛 | 2025年5月 | 《进一步优化自然资源和规划要素保障措施》 | <p><b>政策重点：</b>鼓励设置无雨归家流线。</p> <p><b>原文：</b>“新建居住小区内可局部设置风雨连廊。风雨连廊为单层、两侧无围护结构、顶盖宽度不超过3米的，不计入容积率，计入建筑密度。”</p>                                                             |
|    |         |                      | <p><b>政策重点：</b>优化调整阳台管控要求，阳台由24平方米提升至32平方米。</p> <p><b>原文：</b>“每个户型阳台的水平投影面积之和，不应超过该户型套内建筑面积的16%，且不应大于32平方米。”</p>                                                         |

数据来源：58安居客研究院整理；不完全统计。

## 北京：错层阳台设计革新，得房率与多样性双突破

北京 2025 年 2 月发布《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》，文件中在阳台设计上实现创新性突破。

新规不仅将每户阳台面积上限设定为套内建筑面积的 10% (进深 $\leq$ 1.8 米)，更关键的是提出“错层阳台（不封闭且上盖高度 $\geq$ 两层）不计入容积率”。这一政策允许开发商通过错层阳台打造“层层退台”的立体空间，购房者可免费获得额外户外空间。以 140 平方米户型为例，14 平方米的错层阳台不计容，相当于得房率显著提升。同时，政策允许按需设置封闭或开敞阳台，为不同需求的购房者提供多元选择。

### 天津：公共空间不计容，社区与居住体验双升级

天津 2025 年 3 月发布《住宅多样性政策补充要求的通知》，将视角延伸至社区公共空间，通过“公共空间不计容”提升居住舒适度。

政策鼓励在小区入口、下沉庭院设置邻里共享空间（如健身、休憩区），这部分面积不计入容积率且由开发商自持运营；同时允许 4 公顷以下居住用地兼容不超过地上总建面 15% 的商业服务业设施，同样不计入容积率。虽然不直接提升套内得房率，但通过增加社区共享设施（如架空层会所、下沉庭院），让购房者“花同样的钱享受更完善的配套”，间接提升居住品质。

### 青岛：阳台面积与动线设计并重，细节提升居住体验

青岛 2025 年 5 月发布了《进一步优化自然资源和规划要素保障的措施》，在阳台面积与社区动线设计上双向发力。

一方面，将户型阳台水平投影面积上限从 24 平方米提升至 32 平方米（且不超过套内建筑面积的 16%），大户型可规划“阳台花园”“阳台书房”等功能区。

另一方面，鼓励设置单层、两侧无围护结构且顶盖宽度 $\leq$ 3 米的风雨连廊，其面积

不计入容积率，实现业主“无雨归家”的动线体验。以160平方米户型为例，32平方米阳台按半计容计算，购房者实际支付16平方米费用即可获得次卧大小的户外空间，政策红利覆盖套内与社区双重维度。

从各地政策调整来看，这场计容规则革本质是居住价值的重新分配——通过政策杠杆让渡更多实用空间给购房者，推动开发商从“容积率最大化”转向“居住品质最优化”。

对购房者而言，在政策窗口期入手符合新规的楼盘，既能获得更高得房率，也能享受阳台扩容、公共空间升级等居住改善；对行业而言，政策正推动楼市向“精细化运营”转型，未来“得房率+舒适度”双优的产品将成为市场竞争核心。