



杭州市城乡建设委员会
杭州市规划和自然资源局 文件
杭州市住房保障和房产管理局

杭建房〔2025〕241号

杭州市城乡建设委员会 杭州市规划和
自然资源局 杭州市住房保障和房产管理局
关于印发《杭州市进一步开展住宅品质
提升工作的实施意见》的通知

各区、县（市）政府，市级各有关单位：

经市政府同意，现将《杭州市进一步开展住宅品质提升工作

的实施意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



2025年2月28日

杭州市进一步开展住宅品质提升工作的 实施意见

为贯彻落实住建部、省建设厅建设“好房子”部署要求，进一步提升我市住宅建设品质和运维水平，打造好房子、好小区、好服务，更好满足人民群众高品质生活需要，推动构建房地产发展新模式，结合我市实际，提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，以“让人民住上更好房子”为目标，充分发挥杭州特色优势，大力提高住宅品质，推动住宅开发建设从“规模型”向“品质型”、从“有没有”向“好不好”转变，助力房地产业向新发展模式平稳过渡，不断满足人民群众对美好居住生活新期待。

提升住宅品质应坚持“以人为本”理念，符合高质量发展要求，贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的建设方针，以“便捷宜居、健康舒适、安全耐久、绿色低碳、数字智慧、精细运维”为核心，引领美好居住生活发展方向。

二、基本原则

（一）政府引导、市场推动。强化政府引导作用，明确品质标准，完善激励措施，加大投融资渠道、土地供应、项目审批等服务保障力度。注重激发市场主体的投资活力和创新活力，鼓励

和引导房地产开发企业主动建设市场需求的品质住宅。

（二）以人为本、聚焦需求。坚持以群众需求为导向，紧扣不同年龄段、不同需求层次人群的重点关切，打造品质住宅项目，提供更优良的居住生活环境和更完善的管理服务，推动“住有所居”到“住有宜居”转变。

（三）试点先行、稳步推进。按照“试点探索、稳妥推进”的工作思路，在市区一定区域范围内的新建住宅项目中先行开展品质提升试点工作，充分发挥示范项目的典型引领作用。根据区域试点推进情况，进一步完善品质住宅标准要求，逐步推进全市住宅品质提升工作。

三、重点工作

（一）优化规划布局。住宅选址应综合考虑区位、交通、环境、配套、产业等因素，合理确定规划选址。住宅小区应按照方便可达、绿色出行要求，做好与城市公共交通的连接。鼓励住宅规划设计创新，充分利用地上地下立体空间，设置下沉庭院、文化健身场所等，提供有效公共空间。为打造高品质居住社区，提升居住社区内部环境，鼓励住宅建设项目结合景观优化出入口设置，鼓励小区设置用于组织住区慢行交通系统、优化住区环境、提高居民生活品质的架空平台、风雨连廊等优良公共空间。

（二）完善配套设施。全面落实本市发布的公共服务设施配套相关规定和全域推进未来社区建设要求，鼓励不同功能的公共服务设施集中布局、组合设置，形成多级“邻里中心”。鼓励有条

件的新建重点片区，探索小街区、密路网的开发模式，对绿化、人防工程、社区配套用房等集中进行配置。重点关注“一老一小”等人群，兼顾全龄人群，优先设置养老服务、婴幼儿托育、社区食堂等便民服务设施，推动托育一体、老幼融合和医养结合。适应经济社会发展和生活方式转变，科学布局电动汽车和电动自行车充电桩、智能快递柜、垃圾分类收集点等配套设施，满足居民新的需求增长点。

（三）加强环境协调。住宅建筑布局、界面、高度、风格、材质、色彩、第五立面等应与城市整体风貌、住宅周边环境相协调，遵循城市设计要求，体现杭州特色和时代风貌。强化城市重要节点、快速路和主干道沿线住宅建筑的风貌管控，加大退让距离，留足城市开放空间。重要地段住宅建筑采用公建化外立面，并开展夜景亮化设计。鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化等多种绿化方式，形成多层次立体绿化景观。

（四）提升居住功能。创新住宅设计理念，套内空间布局应具有灵活性和适应性，满足家庭结构多样、生活方式多元的要求或者具有改造的可能性。适当提高住宅建筑居住楼层层高，提升居民生活空间的舒适度。除底层设置配套公建的单元、复合利用盖上以及有特殊高度管控要求的建筑外，高层住宅按规定设置架空层，以满足居民公共活动、邻里交往空间的需要。住宅小区实行人车分流，保障消防车、救护车等车辆的出入需求。住宅小区及单体建筑应设置无障碍设施及适老化措施，确保住宅室内外均

满足无障碍通行的条件。鼓励在商品住宅全装修过程中提供个性化智能家居系统与定制服务，全面提升居住品质。

（五）保障住宅质量。在确保结构安全的前提下，以群众反映普遍的问题为导向，加强对开裂、渗漏、空鼓、隔音等常见问题的预防和治理，进一步提升住宅设计、施工的质量水平。对住宅容易产生渗漏问题的重点区域，加强渗漏防控措施。实行住宅项目“业主开放日”制度。探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。严格施工全过程管控，提升住宅建造品质。

（六）提高安全性能。严格执行国家与地方的消防规范，适当提高住宅建筑耐火等级要求。住宅小区电动自行车充电场所应满足省、市相关建设标准，防止电动自行车充电场所的火灾危险和危害。住宅建筑外墙饰面鼓励采用建筑幕墙系统，建筑主要出入口位置应设置防坠落安全设施。住宅设施设备应具备良好的耐用性和安全性，积极采用电子信息等新技术，方便后期检测维修。公共空间及套内空间应采取有效防滑措施，保障居民活动安全。

（七）注重绿色节能。推广绿色建造方式，大力推动新建住宅达到二星级及以上绿色建筑标准，鼓励住宅执行超低能耗建筑标准。充分利用包括太阳能、空气能、地热能等可再生能源，住宅建筑空调、照明、生活热水设施等采用节能高效产品。积极采用绿色环保建材，进一步降低新建成交付住宅室内空气中甲醛、苯系物、TVOC等污染物浓度。住宅公共区域应采用节能、节水设

施，积极采用非传统水源用于绿化灌溉、道路冲洗，进一步降低公共区域能耗。

（八）建设智慧住区。依托杭州数字产业特色优势，充分利用新一代信息技术集成应用，从智慧家居、智慧安防、智慧服务等方面，为小区居民提供现代化、智慧化生活环境。推行智能化服务，搭建社区智慧服务平台，链接社区周边生活性服务业资源，建设便民惠民智慧生活服务圈。推广使用智慧物业管理服务平台，赋能物业企业提升数字化管理服务水平的功能。住宅小区建设多功能、全方位、立体化安防自动化管理系统，实现对高空坠物、电动自行车禁入电梯、电动自行车集中充停（充换）区域温度异常等检测监控，充分保障居民安全。

（九）实现精细运维。强化交付和保修管理，新建住宅项目在按规定设置住宅套内交付标准样板间的基础上，鼓励设置公共区域交付标准实体展示区，并采取公证等证据保全措施。督促开发企业严格履行质量保修责任，鼓励采取专业维修团队驻场的形式，及时组织处理保修范围和保修期限内的质量问题。实施专业化、高品质物业服务，根据品质住宅运维要求制定相应物业服务标准，提升物业服务水平，实现质价相符、优质优价。鼓励物业服务企业拓展服务内容，提供各项定制化、个性化特约服务。

四、保障措施

（一）加强组织领导。杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组负责统筹全市住宅品质提升工作，领导小组办公室牵头建立

定期会商和督促协调机制，推动各项工作落实；领导小组各成员单位应密切配合，结合职责制定配套政策并落实好相关指导、监督、管理工作，定期协调推进。各区、县（市）具体负责辖区内住宅品质提升工作，落地落实政策措施。

（二）强化政策支持。充分考虑我市不同区域、不同类别住宅特点，进一步优化出让地块容积率、绿地率、建筑密度等规划控制指标，打造差异化住房产品。从有利于品质住宅建设出发，优化容积率计算、建筑工程面积计算等规则，提高土地空间资源利用绩效，提升公共服务设施配置水平。对严格落实品质要求的试点项目，鼓励银行等金融机构按照市场化原则，通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。鼓励、支持品质住宅试点项目积极申报西湖杯、钱江杯、鲁班奖等奖项。

（三）推动试点落地。市建委牵头编制住宅品质提升设计导则，进一步明确建设标准和要求。由市建委、市规划和自然资源局、市住保房管局在市区范围内研究确定试点区域，在供地前将品质住宅建设要求纳入具体地块建设条件须知，开展试点建设工作。相关主管部门加强对试点项目从土地出让、规划方案、施工图设计、施工建设、工程验收、物业管理全环节的评审、监管，实现品质住宅开发建设标准在试点项目中有效落地。积极引导房地产开发企业响应“做好房子、做好服务、做好企业”倡议，提升全行业住宅品质意识，以优秀企业、优质项目为示范引领，带

动全市房地产开发建设水平提升。

本意见自 2025 年 4 月 1 日起施行。桐庐县、淳安县、建德市可参照执行。

