

**达州市人民政府办公室
关于印发支持达州市中心城区危旧房
以旧换新改造十条措施的通知**

达市府办发〔2023〕39号

各县（市、区）人民政府，达州高新区管委会，达州东部经开区管委会，市级有关部门（单位）：

《支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

达州市人民政府办公室

2023年9月5日

支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造 十条措施

为深入贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，全面落实市委、市政府关于中心城区危旧房改造三年攻坚行动的决策部署，有效消除危旧房安全隐患，切实推动危旧房改造取得突破性进展，结合达州实际制定如下措施。

第一条 实施以旧换新改造的项目，经市政府同意后以无偿划拨方式依法重新供给项目实施单位，并办理国有建设土地使用权首次登记。安置还房补交土地出让金按划拨转出让最低出让金标准征收；非安置还房划拨转出让的，其征收土地出让价款标准，按《国土资源部办公厅关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）要求进行评估确定。

第二条 对部分改造难度大、资金缺口大、群众意愿强的项目，容积率在详细规划基础上适当增加，但原则上不得超过3.9，并按法定程序和要求适当调整相应规划指标，建筑间距可按不低于国土空间规划管理技术规范标准间距0.8倍确定。确因周边客观条件限制无法满足现行规划管理技术规定的，除物管用房和垃圾用房按规定设置外，其他公服配建、商住功能分离、停车泊位等规划设计内容可根据实际情况设置，以最终审定方案为准。因

风貌需要，建筑女儿墙设计高度大于 1.8 米部分，可不计算建筑面积。项目内现有公服设施用地原则上保留现有规模。

第三条 在符合国土空间规划（含控制性详细规划）的前提下，用地面积小于 3000 平方米原址（就近）重建项目的规划审批权限可按相关规定下放至区级。按“一地一策”原则，具体事宜由市城市更新工作领导小组专设的用地规划保障组组织研究后按规定办理。

第四条 改造完成后，项目实施单位依法申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。新房分户时，按照原产权证注记内容进行注记。需由划拨转为出让的，核发新证时须依法缴清土地出让金后统一登记为出让。

第五条 中心城区危旧房改造项目涉及的城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府性基金以及经营服务性收费，按规定依法予以减免。税收优惠政策按照有关规定执行。原址（就近）重建项目，按“一事一议”原则依法解决其人防事宜。

第六条 鼓励和引导金融机构加大中心城区危旧房改造项目信贷支持力度。对纳入中心城区危旧房改造三年攻坚行动的示范项目，在中央、省预算内投资和地方政府专项债券等方面优先予以支持。在满足原居民住房需求的基础上，项目实施单位将建成后的住房作为保障性租赁住房或共有产权住房的，按照有关规定享受相关中央专项补助资金支持。

第七条 涉及水、电、气、通信等管线、表箱拆装移位，产

产权人有表箱有户头的，由专业经营企业负责迁移，不收取费用。产权人无表箱无户头的，按成本价收取。产权人是低保户、低收入等困难家庭需开户头的，分类优惠相关费用。

第八条 原址（就近）重建的，原合法产权面积部分，产权人按照建安直接费用（不含利润、税费及地下空间费用等，下同）的 30%承担，其余建设费用由属地人民政府（管委会）或项目实施单位统筹解决；超出原合法产权面积 20%以内的新增部分，由产权人按建安直接费用购买；超出原合法产权面积 20%以外的部分，由产权人按同区域同类型新建房屋当期市场评估价格购买。原则上选择的重建房屋面积不应低于原房屋合法面积。对确因规划、户型等原因导致置换面积低于原合法产权面积的，由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

异地集中新建的，原则上新建房屋与原房屋等价值置换。属地人民政府（管委会）可针对新建房屋区位差异等情况，按照原产权人对相应面积承担不高于建安直接费用 30%的比例适度调整置换标准。原房屋价值按同区域同类型房屋当期市场评估价确定；超出原房屋评估价值 20%以内的部分，由产权人按新建房屋建安直接费用补差；超出原房屋评估价值 20%以外的部分，由产权人按新建房屋评估价值补差。原则上置换的新建房屋价值不得低于原房屋评估价值。对确因规划、户型等原因导致置换房屋价值低于原房屋评估价值的，由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

产权人是行政事业单位、国有企业或财政供养的其他组织的，不享受相关优惠。

第九条 房屋产权人可申请提取本人及其直系亲属的住房公积金，用于支付以旧换新中个人应承担的费用。

第十条 建设周期内，对改造住房系产权人中心城区唯一产权的，给予不超过两年的过渡安置补贴或公租房过渡安置；其余改造住房均不给予过渡安置补贴或公租房过渡安置。对非住宅类房屋，经鉴定属 C、D 级危房的，不给予停产停业补贴；其余老旧房参考该地段同类房屋评估租金给予适当的停产停业补贴。

本措施自印发之日起施行。除之前已纳入棚户区改造项目或已启动模拟征拆的改造项目外，中心城区内所有危旧房拆除重建原则上均按上述措施执行，属地人民政府（管委会）可结合实际制定实施细则。因政府性投资项目需要启动的征拆，按《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。