# 附 件：

# 新乡市中心城区危旧房改造工作实施方案

# （试行）（征求意见稿）

为扎实推进中心城区危旧房改造试点工作，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》、《河南省人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》（豫政办〔2023〕51号）、《新乡市人民政府关于新乡市城市更新行动的实施意见（试行）》（新政文〔2025〕1号）等文件内容，结合我市实际，现制订我市中心城区危旧房改造工作实施方案，通知如下。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻以人民为中心的发展理念，以保障居民住房安全为核心，统筹推进城市更新中危旧房改造工作。通过制度创新、政策集成、多元协作，破解危旧房改造中的土地、规划、资金等瓶颈问题，提升城市人居环境品质和综合承载能力，构建“安全耐久、功能完善、环境宜居”的现代化居住社区。

### （二）基本原则

坚持“安全优先、群众自愿、政府引导、政策支持、市场运作”的原则，采取因地制宜，量力而行、尽力而为，不搞“面子工程”、“形象工程”，稳妥推进中心城区危旧住房改造工作。

### （三）改造范围

卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区、高新区、经开区范围内的危旧住房。危旧住房主要包含国有土地上经鉴定为C、D级存在安全隐患的危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。

### （四）改造方式

对于群众改造意愿强烈的危旧住房，通过采取“拆除重建”、“加固改建”等的方式进行更新改造，彻底消除安全隐患，提升群众宜居水平。

### （五）实施主体

由拟改造范围内群众自发成立的居民改造合作社，委托具有开发建设资质的国有企业作为实施主体。各辖区政府要发挥主导作用，组织协助群众成立的居民改造合作社，推荐优质国有企业参与危旧住房改造工作。鼓励支持民营企业和社会资本参与危旧住房改造。

## 二、工作目标

### 第一阶段：前期评估与方案制定阶段

**（一）做好危房排查与建档工作。**各辖区政府负责对辖区内危旧住房开展专项排查摸底，利用全国房屋建筑和市政设施调查系统，摸清本地危旧房底数。可委托第三方专业机构开展房屋现状测绘、结构安全评估等工作，形成详实的现状测绘报告与房屋安全鉴定报告。建立“一楼一档”信息库，涵盖房屋产权信息、用地面积、地上总建筑面积、容积率、建筑密度、建筑现状、安全等级等指标数据。现状测绘报告与房屋安全鉴定报告须作为审定改造方案的要件。

**（二）居民意愿征询与实施主体选定。**辖区政府部门、街道社区要做好引导工作，以居民自愿自主改造为主，开展意愿调查和房屋登记工作。调查登记主要内容包括居民户数、房屋栋数、建筑面积、房屋结构、建筑年限、成套情況等现状基础数据。经调查，拟改造范围内居民（房屋产权人）支持自主更新率达到80%比例后，由辖区政府组织居民改造合作社召开全体居民大会，选定改造项目实施主体。

**（三）确定项目更新计划与改造方案。**实施主体具体负责制定项目的“一计划两方案”（即实施计划、改造与设计方案和资金筹集与使用方案）等相关材料，细化明确项目投资收益平衡方案、具体筹资路径及居民筹集资金的规模标准。制定完成“一计划两方案”的需在拟改造范围内公示不少于7个工作日进行征求意见。征求结果达到改造范围内居民（房屋产权人）80%同意后，项目可继续实施。如同意率达不到80%，项目暂停实施，实施主体对项目方案进行修改调整，并再次征求意见。若两次未达到80%同意率，项目终止。

### 第二阶段：中期启动与建设阶段

**（四）组织居民启动签约与搬迁。**辖区政府要指导实施主体与居民签订预搬迁协议，配合实施主体和居民改造合作社做好群众搬迁工作。原则上自启动签约之日起，对改造规模在100户以下的项目给予3个月的签约期；100户以上的给予6个月的签约期。规定签约期限内达不到100%签约的，暂缓实施，暂缓3个月后仍达不到100%签约的项目终止实施。终止实施的项目原则上五年内不再启动。

**（五）保障工程建设与居民回迁。**实施主体要按照改造计划和方案，组织好项目施工建设，保证工程质量，加快施工进度，力争项目早日完工，实现群众按期入住。原则上居民回迁期限不超过36个月。

### 第三阶段：后期总结与推广阶段

**（六）做好群众不动产办证和物业服务工作。**市不动产登记部门要开辟绿色通道，简化办证流程，优化各项手续，实现群众早日取得不动产登记证书。辖区政府要引导优质物业服务企业参与后期服务工作，为群众提供舒心、安心、放心的居住环境。通过打造一批危旧房改造示范项目，形成可复制、可推广的工作经验。

## 三、保障措施

（一）加强组织领导。市城市更新工作专班组建危旧房改造项目组负责中心城区危旧房改造工作。项目组由市住建局牵头，抽调发改、资源规划等相关单位人员组成，具体负责政策指导、组织协调等日常工作。各成员单位要各司其职、密切配合，统筹指导危旧房改造项目实施。各辖区人民政府要履行城镇危旧房改造主体责任，成立工作专班，制定工作方案，细化工作措施、建立项目台账，积极推动危旧房改造工作。

（二）创新政策支持。市直部门结合各自职责，围绕危旧房改造的目标任务，聚焦难点、痛点、堵点，加大政策创新力度，对现行规划、土地、财政、金融、税收、不动产登记、建设审批等政策进行梳理研究，制定具有可操作性的配套措施、工作指引、技术标准，并根据实际工作需要修订完善。

（三）加快项目推动。市城市更新工作专班办公室要加大对各辖区人民政府、相关部门和国有平台公司开展危旧房改造工作的指导力度，及时开展考核督办。各辖区人民政府要充分发挥政府职能，全力争取上级奖补资金和银行融资，做好项目策划包装，加大市场运作力度，推动项目实施。

## 四、政策支持

### （一）用地政策

1.对危旧房改造项目中存在安全隐患且不具备修缮价值的房屋，在符合规划的前提下，可实行点状供地原址拆除重建。

2.在符合规划和征得相关权利人同意的前提下，可以将相邻不具备独立开发条件的边角地、夹心地、插花地等零星土地及房屋一并纳入危旧房改造范围。用地边界受限的，可结合周边各类用地面积总量不变的前提下，原则上经相关权利人同意，依据改造规划范围，按相关程序对用地边界进行调整。

3.支持政府委托授权的国有平台公司或者市场主体通过收购产权方式将分散的土地、房屋权属归集到单一主体，待形成净地后向资源规划部门申请收回土地使用权，资源规划部门结合规划，按程序进行土地供应。

4.拆除重建类改造项目，在符合控制性详细规划的基础上，自然资源和规划部门根据辖区政府申请和审定的改造方案出具《项目用地规划意见书》，明确用地性质、用地面积、容积率等。辖区政府依据《项目用地规划意见书》和项目改造与设计方案提出带规出让方案，报市城市更新工作专班审议。项目完成征收形成净地后，交由自然资源和规划部门按照市城市更新工作专班审议通过的出让方案，按程序公开出让。

### （二）规划政策

5.危旧房改造试点项目涉及用地性质、容积率、建筑高度等管控要素修改的，项目前期研究与控规修改同步进行，同步报审报批。容积率指标和建筑限高可适当放宽，原则上容积率不得超过2.9，建筑限高不得超过80米。若确因场地限制等原因无法达到要求的，提交市国土空间规划委员会审议。

6.危旧房改造试点项目可遵循"优于现状、因地制宜、应设尽设"原则，在征求改造业主同意前提下适当降低机动车配建比例,原则上允许按不低于0.5辆／户的标准配建停车位，确因周边客观条件限制无法满足最低要求的，提交市国土空间规划委员会审议。

7.以满足消防、安全等要求为原则，以优于现状为前提，建筑间距和退用地边界一般按照不低于规划管理技术规定标准0.7倍控制，对执行确有困难的可按不小于现状控制。采光等指标设定原则上不影响周边权利人，或者不扩大现有影响范围。为保障住户的合法权益，方案审批前应进行批前公示广泛征求住户意见。

8.维修加固类改造项目为补齐基本居住功能增加厨房、卫生间、阳台等，完善配套增加门房、物业管理用房等，增加停车位增设机械式立体停车设施均可纳入豁免清单，免于办理建设工程规划许可。

### （三）资金政策

9.危旧房改造资金以项目实施主体和居民筹集为主，财政根据相关政策给予奖励补助支持，鼓励产权单位和居民出资，通过项目运营收入实现盈亏平衡。

10.符合危旧房改造的项目，应纳入城市更新项目库，并享受行政事业性收费、政府性基金和相关税收减免政策。通过“原拆原建”进行危旧房更新改造的项目，在扣除国家和省、市规定计提的基金后，剩余部分全部返还辖区政府用于项目建设。

11.鼓励银行等金融机构创新金融产品，在贷款额度、利率定价、担保方式等方面对危旧房改造项目给予差异化政策支持，通过整体授信方式向项目实施主体投放长期低息货款，并设置一定宽限期，缓解项目前期还款压力。

12.鼓励社会资本参与改造。发挥国有平合作用，按照“借、用、营、还”一体化运作模式，策划项目、争取资金、推进建设、运营管理。鼓励和引导社会资本通过直接投资、间接投资、参股等多种方式参与危旧房改造。

### （四）住房保障政策

13.居民原危旧房拆除后、新建房未竣工交付前，存在阶段性住房困难的城市危旧房改造群众，可以纳入公租房保障，提供过渡性住房保障。原则上保障期限不超过改造双方约定的新建房竣工交付时间3个月以内。

14.鼓励市场化住房租赁企业、房地产经纪机构整合城市危旧房改造项目周边租赁住房资源，及时向危旧房改造对象提供住房租赁和经纪服务。

### （五）登记政策

在符合住建、规划、消防、安全等登记前提下，各相关职能部门按“谁审批谁负责”的原则对现状验收后出具认定或核实意见，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，登记机构按照“交地即交证、交房即交证”“证缴分离”简办快办、积极配合相关部门，指导申请主体完善相关手续后再依法申请不动产登记。

## 五、监督考核

建立健全中心城区危旧房改造工作监督考核机制，督查结果与各地、各部门考核结果挂钩。各区政府（管委会）、各相关部门要落实主体责任，抓好项目组织实施，每季度末及时上报工作推进情况、主要成效、存在问题和下一步打算。指挥部办公室定期对城市更新进展情况进行检查通报，严格督导考核，确保工作实效。

鼓励担当作为，对参与中心城区危旧房改造工作的单位和个人，因探索创新、经验不足而造成的失误，在决策程序合法、不以牟取不正当利益或者恶意损害国家利益、社会公共利益的前提下，主动止损的，不做负面评价，免于追究责任。对在中心城区危旧房改造工作中表现优异、成绩突出或有重大贡献的单位和个人，予以表扬和奖励。

## 六、宣传引导

充分利用电视、广播、报纸、网络、期刊等新闻媒体广泛动员，加大对中心城区危旧房改造重要意义、主要任务和政策措施等的宣传，提高社会公众对危旧房改造的认识、理解和支持。及时报道危旧房改造推进过程、实施成效，提高社会共识，共同营造良好的舆论氛围。