

附件

## 关于强化危旧房改造项目规划支撑 和用地保障的若干措施（二）

（征求意见稿）

为进一步推进全市危旧房项目改造工作，结合试点实践和宜昌实际，现对规划和用地相关支持政策进行优化和完善，形成了《关于强化危旧房改造试点项目规划支撑和用地保障的若干措施（二）》，具体情况如下：

**1.确定供地范围。**符合城市更新专项规划并由市住房和城乡建设部门列入危旧房改造计划的危旧房改造项目，在改造前通过对房屋和土地进行权籍调查，结合用地现状及历史审批数据，合理确定供地范围。

**2.优化供地方式。**不具备成片开发条件的危旧房改造项目，不突破原净用地范围，按“原址、原四至、原性质”拆除重建，不增加户数，新增建筑面积用于完善房屋使用功能和增加配套设施的，属于存量国有建设用地再利用，可不办理供地审批手续。

在不违反规划且征得利害关系人同意的前提下，危旧房改造项目周边的国有无主空地以及未利用的边角地、夹心地、插花地等零星土地可以一并纳入改造范围采取划拨或协议出让方式供地，土地使用年限及用地性质与改造范围保持一致。

在满足安置后，有剩余建筑面积用于经营性或用于销售产权的危旧房改造项目，以招拍挂方式供地。

**3.明确供地价格。**按照“公益让利、安置优惠、市场足额”原则，以市场评估价为基础采用双轨制确定土地价款计收标准。其中无偿移交的公共配套部分不收取土地价款；安置房部分按照市场评估价的 70%计价，即安置房部分地价=出让范围市场评估总价×（安置房计容建筑面积/总计容建筑面积）×70%；市场销售部分按市场评估价的 100%计价，即市场销售部分地价=出让范围市场评估总价×（市场销售计容建筑面积/总计容建筑面积）。

**4.细化控制指标要求。**危旧房改造项目的控制指标按现行控规或《宜昌滨江地区风貌管控规划》（以下简称《风貌管控规划》）的上限要求，并应满足下列规定：

（1）具备成片改造条件的危旧房改造项目，支持纳入片区成片开发方案，统一规划，统一实施；

（2）不具备成片改造条件的原址拆除重建项目，不增加户数，允许原核发建筑面积基础上增加建筑规模，且单套户型最大不超过 120 平方米，主要用于完善房屋使用功能和增加配套设施等。

确因客观原因需增加户数，容积率和建筑限高需要突破现行控规或《风貌管控规划》上限规定时，由项目所在区政府组织编制可行性论证方案（包括住房品质、配套设施及停车位、环境景观等方面），且容积率不超过 3.0，建筑限高不超过 80 米，并提交市规委会审议确定；

（3）改造提升类项目，可按不增加户数、不改变原建筑用途、基本不扩大原建筑基底、基本不改变四至关系的标准进行改

造提升，具备条件的可适当增加建筑规模，并结合实际情况适当设置公共活动空间和公共服务配套设施。

**5.优化技术管控要求。**原址拆除重建项目，在保障公共利益、妥善考虑相邻关系人利益的前提下，应以满足消防、安全等要求为原则，相关技术管控要求如下：

绿地率、建筑退让用地红线距离应优于现状；建筑间距一般按照不低于现行技术规定标准 0.7 倍控制，确因场地限制等客观原因不满足要求的，应保障消防安全；建筑退让主、次干道按现行技术规定要求执行，退让支路及以下巷道应优于现状；日照原则上不影响周边权利人，或者不扩大现有影响范围；

允许按不低于 0.85 辆/户的标准配建停车位，对于已结合地下空间或架空层开发设置停车位仍无法满足最低要求的，在征求改造业主同意前提下适当降低配建比例；非机动车位数量不低于改造前水平；

建筑首层架空层作为地块内公共活动空间、公共机动车停车位空间、增设必要的配套设施时，架空空间的建筑面积不计入容积率和停车位配建指标计算基数，架空层高度不计入建筑高度控制最大值。

**6.鼓励异地安置。**对于异地安置的危旧房改造项目，容积率、建筑限高等指标按现行控规或《宜昌滨江地区风貌管控规划》上限要求执行；建筑间距、建筑退让、停车位、配套设施等应按现行技术规定中“安置房”标准执行。