

武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市自然资源和规划局
武汉市财政局
武汉市城乡建设局
武汉市地方金融工作局
武汉住房公积金管理中心

文件

武房发〔2023〕9号

关于印发支持危旧房合作化改造试点项目
若干措施（试行）的通知

各区人民政府，各有关单位：

《关于支持危旧房合作化改造试点项目的若干措施（试行）》
已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市自然资源和规划局

武汉市财政局

武汉市城乡建设局

武汉市地方金融工作局

武汉住房公积金管理中心

2023年11月7日

关于支持危旧房合作化改造试点项目的 若干措施（试行）

为深入贯彻省委、省政府决策部署，探索以“共同缔造”理念、市场化方式推进危旧房改造，改善人民群众居住环境，促进城市有机更新，结合本市实际，现对危旧房合作化改造试点项目明确如下支持措施：

一、可开展危旧房合作化改造的小区范围

未列入房屋征收计划，且符合下列条件之一的规划控制为居住用地的危旧房小区可开展合作化改造：一是80%以上面积的建筑建成时间超过25年，确需改造改善居住条件的；二是小区部分房屋出现主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水等情况及被鉴定为C级或D级危房，影响小区整体居住功能的。

二、土地规划及住房支持政策

（一）小区拆除后重新供应地块可按照用地建设强度管理规定、用地兼容性规定确定建设指标。

（二）支持原业主将土地使用权属在合作社统一指导下以合作改造方式交易至合作化改造承接单位，土地出让金按国家规定的最低标准核定。

（三）鼓励新建房屋户型创新，增加居住舒适度。

（四）允许还建住宅与商品住宅独立成栋。

（五）允许按照不低于0.5辆/户的标准配建停车位，非机动车停车位数量不低于改造前水平。

(六) 还建住宅再次交易不设时间限制。

(七) 新建项目可不配建各类保障性住房。在配建装配式建筑方面适当降低比例或不予强制。各行业主管部门应在土地供应前明确具体标准。

(八) 在符合规划技术标准及片区承载力的前提下，小区按照武汉市现行居住区配建标准额外新增建设公益性公共服务设施并无偿移交给政府指定部门的，可按照额外新增公益性公共服务设施建筑面积的 1 倍（不含额外新增无偿移交的面积）增加小区总计容建筑规模。有关新增建设方案应在危旧房改造方案中明确。

三、税费支持措施

危旧房合作化改造项目纳入棚户区改造范畴，执行相关税费政策。

四、审批支持措施

(一) 列入市级重点项目目录，享受绿色通道。

(二) 允许项目分期实施、分期验收。

(三) 依法简化合作化改造机构登记备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等审批程序，缩短相关手续办理时间。

五、专项补贴支持措施

(一) 政府对危旧房小区合作化改造项目给予专项补贴，补贴金额不高于该项目缴交的市、区政府可支配收益。

(二) 项目土地出让金征收后，合作化改造承接单位可提出补贴申请，市直相关部门在 30 日内完成相关程序。

六、配套资金支持政策

(一) 支持金融机构为符合条件的项目配套提供长周期、低利率贷款。

(二) 纳入改造项目内的房屋产权人及其配偶、父母或子女，可以申请提取住房公积金，用于支付房屋产权人实际出资的改造费用。

(三) 设立危旧房合作化改造基金，对符合条件的项目，提供过渡性资金支持。

七、专项改造优惠政策

危旧房合作化改造项目纳入棚户区改造计划，享受棚户区改造资金补助。符合条件的，纳入武汉市既有住宅增设电梯补贴政策范围，给予加装电梯补贴。

八、其他

(一) 对改造过程中需要争取专项政策支持的重点问题，采取一事一议的方式支持。

(二) 各区、各职能部门可依据相关法律法规，结合实际制定具体办法措施或实施细则。

(三) 合作化改造小区的建筑方案、户型设计、配套设施、还建房分配方案等应充分征集参与试点的小区居民意愿。房屋产权人出资应实行封闭管理，接受合作社监管。

(四) 合作化改造小区居民共同委托承接单位从事具体改造工作，承接单位应为合法注册，具有房地产开发企业资质或建筑企业资质，无不良记录的企业。

武汉市住房保障和房屋管理局办公室

2023年11月7日印发

(共印50份)